



TM
6

Talmankaaren asemakaava Detaljplan för Tallmobågen

Rakennustapaohjeet
Byggsättsanvisningar

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektion
14.2.2024

ASIA / ÄRENDE 102/2022

1 YLEISTÄ**4**

- 1.1 Ohjeen tarkoitus 4
- 1.2 Tekijät 4
- 1.3 Alueen suunnitteluperiaatteet 5

2 YLEISET KOKO ALUETTA KOSKEVAT OHJEET**6**

- 2.1 Tontti 6
 - 2.1.1 Rakennusten sijoittaminen tontille 6
 - 2.1.2 Autosäilytys ja katuliittymä 8
 - 2.1.3 Pihasuunnitelma 9
 - 2.1.4 Pihajärjestelyt 9
 - 2.1.5 Pihan pinnoitteet 10
 - 2.1.6 Kasvillisuus 10
 - 2.1.7 Aidat ja muurit 11
 - 2.1.8 Roskakatokset ja postilaatikat 12
 - 2.1.9 Ulkovalaisimet 13
- 2.2. Rakennukset 13
 - 2.2.1 Rakennusten muoto 13
 - 2.2.2 Katot 14
 - 2.2.3 Rakennusten värit 15
- 2.3 Pohjavesi 15
- 2.4. Hulevedet 16
- 2.5 Maaperä 16
- 2.6 Energia 17
- 2.7 Laitteet 17
- 2.8 Radon 18

3 KORTTELIKOHTAISET OHJEET**19**

- 3.1 Asuinkerrostalojen alue 20
 - 3.1.1 Tontin käyttö ja toiminnot 20
 - 3.1.2 Rakennusten muoto 21
 - 3.1.3 Materiaalit ja värit 22
 - 3.1.4 Pihat ja aitaaminen 22

1 ALLMÄNT**4**

- 1.1 Syftet med anvisningarna 4
- 1.2 Utarbetandet av anvisningarna 4
- 1.3 Planeringsprinciper 5

2 ALLMÄNNA ANVISNINGAR SOM GÄLLER HELA OMRÅDET**6**

- 2.1 Tomten 6
 - 2.1.1 Byggnadernas placering på tomten 6
 - 2.1.2 Bilförvaring och gatuanslutning 8
 - 2.1.3 Gårdsplanering 9
 - 2.1.4 Gårdsarrangemang 9
 - 2.1.5 Gårdsbeläggning 10
 - 2.1.6 Vegetation 10
 - 2.1.7 Staket och murar 11
 - 2.1.8 Postlådor och skydd för soptunnor 12
 - 2.1.9 Utebelysning 13
- 2.2. Byggnaderna 13
 - 2.2.1 Byggnadernas form 13
 - 2.2.2 Tak 14
 - 2.2.3 Byggnadernas färger 15
- 2.3 Grundvatten 15
- 2.4. Dagvatten 16
- 2.5 Jordmån 16
- 2.6 Energi 17
- 2.7 Anordningar 17
- 2.8 Radon 18

3 KVARTERSSPECIFIKA ANVISNINGAR**19**

- 3.1 Områden för flervåningshus 20
 - 3.1.1 Tomtens användning och funktioner 20
 - 3.1.2 Byggnadernas form 21
 - 3.1.3 Material och färger 22
 - 3.1.4 Gårdsplaner och staket 22

3.2 Tiivis asuinrakentamisen alue	24	3.2 Tätt område för bostadsbyggande	24
3.2.1 Tontin käyttö ja toiminnot	24	3.2.1 Tomtens användning och funktioner	24
3.2.2 Rakennusten muoto	26	3.2.2 Byggnadernas form	26
3.2.3 Materiaalit ja värit	29	3.2.3 Material och färger	29
3.2.4 Pihat	30	3.2.4 Gårdsplaner	30
3.3 Tiivis asuinpientalojen alue	32	3.3 Tätt områden för småhus	32
3.3.1 Tontin käyttö ja toiminnot	32	3.3.1 Tomtens användning och funktioner	32
3.3.2 Rakennusten muoto	32	3.3.2 Byggnadernas form	32
3.3.3 Materiaalit ja värit	34	3.3.3 Material och färger	34
3.3.4 Pihat	34	3.3.4 Gårdsplaner	34
3.4 Erillispientalojen alue	36	3.4 Område för egnahemshus	36
3.4.1 Tontin käyttö ja toiminnot	36	3.4.1 Tomtens användning och funktioner	36
3.4.2 Rakennusten muoto	36	3.4.2 Byggnadernas form	36
3.4.3 Materiaalit ja värit	37	3.4.3 Material och färger	37
3.4.4 Pihat	38	3.4.4 Gårdsplaner	38

LIITTEET

Liite 1. Värikartta

Liite 2. Havainnemateriaali

BILAGOR

Bilaga 1. Färgkarta

Bilaga 2. Illustrationsmaterial

Valokuvat ©Sipoon kunta
Fotografier ©Sibbo kommun

1.1 Ohjeen tarkoitus

Nämä rakennustapaohjeet koskevat Talmankaaren asemakaavan kortteleita 31001–31029. Ohjeilla määritellään osa ratkaisuksista, materiaaleista, väreistä ja istutuksista. Ohjeet tarkentavat ja havainnollistavat asemakaavamääräyksiä ja toimivat rakennusvalvonnan tukena rakennuslupia myönnettäessä.

Asemakaavan merkintöjen ja määräysten lisäksi noudatetaan rakennustapaohjeita. Havainnepiirroksessa esitetyn rakennusten ja toimintojen sijoittelun voi ratkaista toisinkin asemakaavan sallimissa puitteissa. Tärkeintä on toteuttaa asemakaavan ja sitä täydentävän ohjeistuksen henkeä ja tavoitetilaa.

Rakennustapaohjeet hyväksytään sitoviksi asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä, ja ne liitetään kaavaselostukseen sekä tontin luovutusasiakirjoihin. Ohjeet ovat nähtävillä kaavaehdotuksen kanssa. Rakennustapaohjetta tulkitsee pääasiallisesti rakennusvalvonta.

1.2 Tekijät

Rakennustapaohjeen laatimiseen ovat osallistuneet Sipoon kunnan asemakaavoittajat yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa.

1.1 Syftet med anvisningarna

Dessa byggsättsanvisningar gäller kvarter 31001–31029 i detaljplanen för Tallmobågen. I anvisningarna fastställs en del av lösningarna, materialen, färger och planteringarna i planområdet. Anvisningarna preciserar och illustrerar detaljplanebestämmelserna och fungerar som stöd för byggnadstillsynen vid beviljandet av bygglov.

Byggsättsanvisningarna ska iakttas utöver beteckningarna och bestämmelserna i detaljplanen. Den i illustrationsplanen föreslagna placeringen av byggnaderna och funktionerna kan även göras på annat sätt inom ramen för det som tillåts i detaljplanen. Viktigast är att förmedla andan och verkställa målbilden i detaljplanen och i de anvisningar som kompletterar den.

Byggsättsanvisningarna godkänns som bindande i samband med behandlingen för godkännande av detaljplanen. De bifogas såväl planbeskrivningen som tomtöverlåtelsehandlingarna. Anvisningarna läggs fram offentligt tillsammans med planförslaget. Byggsättsanvisningarna tolkas i huvudsak av byggnadstillsynen.

1.2 Utarbetandet av anvisningarna

Byggsättsanvisningarna har utarbetats av detaljplanläggningen vid Sibbo kommun i samarbete med kommunens byggnadstillsyn.

1.3 Alueen suunnitteluperiaatteet

Alueen toteutusta ohjataan kaksiosaisella rakennustapaohjeella, joka muodostuu yleisistä koko aluetta koskevista ohjeista sekä kaavakohtaisesta osasta.

Tavoitteena on rakentaa Talmankaaren alueesta arvostettu ja pidetty asuinalue, joka säilyttää arvonsa myös tulevaisuudessa. Rakennustapaohjeilla varmistetaan, että asuinalueesta tulee kokonaisuutena riittävän yhtenäinen. Kun alueesta suunnitellaan riittävän yhtenäinen esimerkiksi värien ja rakennusten sijoittelun osalta, yksilölliset ratkaisut rakennusten muodossa ja pihajärjestelyissä eivät ole häiritseviä vaan tuovat rikkautta kokonaisuuteen. Lentomelusta johtuen Talmankaaren ääniympäristö on paikoitellen verraten haastava. Tästä syystä alueen toteutusratkaisuissa tulee kiinnittää erityishuomiota meluun mm. rakennusten julkisivujen suunnittelun sekä myös oleskelualueiden toteutuksen osalta.

Rakentamisen tyyliltä odotetaan ajanmukaista, modernia ilmettä. Tämä tarkoittaa mm. rakennuksen päävärin värisiä nurkkalautoja sekä yksityiskohtien selkeyttä ja yksinkertaisuutta.

Rakentamisen tavoitteena on moderni ja yhtenäinen asuinalue, jonka rakentamisessa huomioidaan energiatehokkuus ja aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus. Asuinkortteleista on sujuvat yhteydet kevyenliikenteen väylille, viheralueille ja joukkoliikennepysäkeille.

Rakennustapaohjeen väripaletti perustuu luonnonläheisiin värisävyihin, joita täydennetään alueen historiasta johdetuilla sävyillä (mm. savi ja tiilituotanto, sahatoiminta).

1.3 Planeringsprinciper

Genomförandet av området styrs av en tvådelad byggsättsanvisning, som består av allmänna anvisningar för hela området och en planspecifik del.

Målet är att göra Tallmobågen till ett ansett och attraktivt bostadsområde som bevarar sitt värde även i framtiden. Byggsättsanvisningarna säkerställer att bostadsområdet blir tillräckligt enhetligt. När området planeras tillräckligt enhetligt, t.ex. i fråga om byggnadernas färgsättning och placering, upplevs individuella lösningar i byggnadernas form och arrangemangen på gårdsplanerna inte som störande utan som berikande för helheten. På grund av flygbullret är ljudmiljön vid Tallmobågen utmanande på sina ställen. Av den anledningen ska man vid genomförandet fästa särskild uppmärksamhet bl.a. vid planeringen av byggnadernas fasader och anläggandet av vistelseområdena.

Av byggnadsstilen förväntas en tidsenlig, modern framtoning. Det här betyder bl.a. att hörnbräden ska vara i samma färg som byggnadens huvudfärg och att detaljer ska vara tydliga och enkla.

Syftet med byggandet är att skapa ett modernt och enhetligt bostadsområde där man tar fasta på energieffektiviteten och möjligheten att utnyttja solenergi. Från bostadskvarteren når man enkelt ut till gång- och cykelvägar, grönområden och kollektivtrafikens hållplatser.

Färgpaletten i byggsättsanvisningen grundar sig naturnära färger som kompletteras med nyanser som härletts från områdets historia (bl.a. lera och tegelbruk, sågverk).

2 Yleiset koko aluetta koskevat ohjeet Allmänna anvisningar som gäller hela området



2.1 Tontti

2.1.1 Rakennusten sijoittaminen tontille

Rakennuksen sijoittaminen tontille on hyvä tehdä harkiten. Rakennusten, rakennelmien ja toimintojen huolellisella sijoittelulla saadaan aikaan edellytykset toimivalle ja viihtyisälle piha-alueelle sekä luodaan ryhdikästä ja selkeää katumaisemaa.

Rakennusten ja rakennelmien sijoittelussa sekä pihojen suunnittelussa huomioidaan mm. maisema, rakennusten ja pihatilojen ilmansuunnat, auringonvalo, tuulisuus, liikennemelulta suojautuminen sekä

2.1 Tomten

2.1.1 Byggnadernas placering på tomten

Byggnadens placering på tomten bör avvägas väl. När byggnader, konstruktioner och funktioner placeras ut omsorgsfullt uppkommer förutsättningar för ett fungerande och trivsamt gårdsområde och bildar ett tydligt gatulandskap med god hållning.

Vid placeringen av byggnader och konstruktioner samt planeringen av gårdsplanerna ska bl.a. landskapet, åt vilket väderstreck byggnader och gårdsplaner är riktade, solljuset, vindförhållandena, skyddet mot trafikbuller

ympäristön ja katutilan näkymät kuten myös rakennusten ja piha-alueiden korkeusasemat. Lisäksi huomioidaan naapurirakennusten ja -pihojen sijainti korkeusasemineen.

Rakennukset sovitetaan maastoon ilman huomattavia leikkauksia tai pengerryksiä. Rakentamisen yhteydessä pihamaa suunnitellaan ja toteutetaan niin, ettei rakentamisella lisätä pinta- ja sadevesien valumista tontin / rakennuspaikan rajan yli naapurin puolelle. Pihamaan korkeusasema sopeutetaan myös ympäristön korkeusasemiin. Pihamaata ei saa ilman erityistä syytä muokata niin, että tontin rajalle syntyy 0,5 metriä suurempi korkeusero. Rinnetonteille suunnitellaan rinteeseen soveltuva ratkaisu. Näin vältetään tarpeettomat maastonmuokkaukset.

Leikkauksia tai pengerryksiä voi kuitenkin hyödyntää osana rakennusta kun rakennuksen sokkeli toimii tukimuurina, myös tontinrajoilla.

Rakennusten sijoittelussa ja muodossa noudatetaan asemakaavaa. Kaavan havainnepiirros auttaa ymmärtämään kaavan tavoitteita ja henkeä, mutta havainnepiirroksesta poikkeava ratkaisu on mahdollinen kunhan se on asemakaavan mukainen eikä riko kaavan tavoitteita ja henkeä. Ellei asemakaavassa muuta osoiteta, rakennukset sijoitetaan vähintään 4 metrin päähän naapuritontin rajasta ja vähintään 8 metrin päähän naapuritontilla olevasta tai sille tulevastakin rakennuksesta. Asemakaavassa on kuitenkin paikoitellen osoitettu naapuritonttien rakennusten etäisyydet tästä periaatteesta poiketen, esimerkiksi 2 ja 6 metrin päähän tontin rajasta, jolloin rakennusten välinen etäisyys on edelleen yhteensä 8 metriä.

samt vyerna i miljön och gaturummet tas i beaktande. Byggnadernas och gårdsområdenas höjder ska också tas i beaktande. Vidare ska hänsyn tas till grannbyggnadernas och de intilliggande gårdsplanernas läge och höjd.

Byggnaderna ska anpassas till terrängen utan betydande schaktning eller terrassering. I samband med byggandet ska gårdsplanen planeras och genomföras så att byggandet inte ökar avrinningen av yt- och dagvatten över tomtens/byggnadsplatsens gräns till grannens sida. Gårdsplanens höjd ska anpassas även till höjderna i omgivningen. Gårdsplanen får inte utan särskild anledning bearbetas så att det vid tomtgränsen uppkommer en höjdskillnad som är större än 0,5 meter. På sluttningstomter planeras lösningar som lämpar sig för sluttningar. På det sättet undviks onödig terrängbearbetning.

Skärning eller terrassering kan dock användas som en del av byggnaden om byggnadens sockel fungerar som stödmur, även vid tomtgränser.

Byggnadernas placering och form ska följa detaljplanen. Illustrationsplanen i detaljplanen hjälper till att förstå planens mål och anda, men en lösning som avviker från illustrationen är möjlig så länge den är förenlig med detaljplanen och inte bryter mot dess mål och anda. Om inte annat anvisas i detaljplanen, ska byggnaderna placeras på ett avstånd av minst 4 meter från grannomtens gräns och minst 8 meter från en befintlig eller kommande byggnad på granntomten. I detaljplanen har det dock ställvis anvisats avvikande avstånd till byggnaderna på granntomterna, till exempel 2 och 6 meters avstånd från tomtgränsen, varvid avståndet mellan byggnaderna alltjämt är sammanlagt 8 meter.

Asemakaavassa on myös osoitettu rakennukset paikoitellen alle 8 metrin päähän toisistaan tai kiinni toisiinsa, jolloin on huomioitava palomääräykset. Tilannekohtaisesti voidaan yhteistyössä rajanaapuri- ja rakennusvalvonnan kanssa poiketa rakennusten etäisyyksistä, kunhan naapurit esittävät yhteisen suunnitelman paloturvallisuus- ja muiden määräysten täyttymisestä. Asuinhuoneen pääikkunan edessä ei kuitenkaan saa sijaita toista rakennusta 8 m lähempänä.

2.1.2 Autosäilytys ja katuliittymä

Tontille toteutettavien autopaikkojen lukumäärästä on määrätty asemakaavassa. Autopaikat sijoitetaan tontille siten, että autoille on kääntöpaikka omalla tontilla, koska kadulle ei turvallisuussyistä pääsääntöisesti saa peruuttaa. Poikkeuksena ovat mahdollisten pihakatu- ja varrellen olevat tontit, joilla kääntöpaikan rakentamista ei vaadita.

Autosuoja sijoitetaan asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle. Autosuojan voi myös sijoittaa pää- tai sivurakennukseen tai siihen kytkettynä, rakennusalan puitteissa.

Tontin katuliittymän leveys on korkeintaan 4,5 m. Kullekin tontille voi olla yksi ajoliittymä. Lisäksi voi olla selkeästi erillinen korkeintaan 1,5 m leveä liittymä jalankululle. Liittymät, ja niihin liittyvä etupiha, esim. autotallin edusta, päällystetään yhtenäisenä kadun päällysteeseen asti, tarvittaessa katualueen puolelle.

I detaljplanen anvisas också ställvis byggnader som är på ett kortare avstånd än 8 meter från varandra eller fast i varandra, och då ska man beakta brandföreskrifterna. Från fall till fall kan man i samarbete med grannarna och byggnadstillsynen avvika från dessa avstånd, under förutsättning att grannarna lägger fram en gemensam plan för hur föreskrifter om brandsäkerhet och andra bestämmelser uppfylls. Framför ett bostadsrums huvudfönster ska avståndet till nästa byggnad dock alltid vara minst 8 meter.

2.1.2 Bilförvaring och gatuanslutning

Antalet bilplatser som ska genomföras på tomten har fastställts i detaljplanen. Bilplatserna ska placeras på tomten så att det finns en vändplats på den egna tomten, eftersom det av säkerhetsskäl i regel inte är tillåtet att backa ut på gatan. Undantaget utgörs av eventuella tomter som är belägna längs gårdsgatorna: på dessa tomter behöver ingen vändplats byggas.

En carport/ett garage ska placeras på den byggnadsyta som anvisats i detaljplanen. En carport/ett garage kan också placeras i huvudbyggnaden eller kopplas till huvudbyggnaden inom gränserna för byggnadsytan.

Gatuanslutningen till tomten ska vara högst 4,5 meter bred. Varje tomt kan bara ha en anslutning för fordon. Därtill kan det finnas en klart avskild, högst 1,5 meter bred anslutning för fotgängare. Anslutningar och förgårdar som utgör förlängning av anslutningar, t.ex. en plan framför ett garage, ska ha en enhetlig beläggning ända fram till gatubeläggningen och vid behov utöver en del av gatuområdet.

2.1.3 Pihasuunnitelma

Piha- ja istutussuunnitelma on yksi rakennuslupapäätöksen jälkeen laadittavista tarkemmista suunnitelmista. Siinä esitetään mm. pihatoiminnot, kulkuväylät, tonttiliittymä, istutukset, tontin pintamateriaalit, kiinteät pihakalusteet, jäteastioiden sijoitus, korkeuskäyrät ja alueiden korkeusasemat, hulevesien käsittely ja viivytysalueiden ratkaisut, pengerrykset, tukimuurit ja aidat.

Pihan rakentamisessakin on noudatettava asemakaavamääräyksiä (etäisyydet rajasta, rakenteet rakennusalan sisäpuolella, istutettavat alueen osat jne.) sekä hyväksyttyä asemapiirrosta.

2.1.4 Pihajärjestelyt

Pihajärjestelyt, kuten tonttiliittymien, autopaikkojen ja rakennusten sijainnit sekä mahdolliset täytöt ja tukimuurit, sijoitetaan asemakaavan ja havainnepiirroksen periaatteiden mukaisesti.

Piha-alueen kulkuväyliä suunnittelua ohjaavat esteettömyysmääräykset (VNA 241/2017). Rakennukseen johtavan kulkuväylän on oltava esteetön. Useimmiten tämä toteutetaan luiskan avulla; pelkkä varaus ei ole riittävä. Luiskan mitoitukselta yms. on annettu määräyksiä asetuksessa. Luiska voi johtaa rakennukseen myös esim. terassin kautta. Pihamaan muokkauksella ja hyvällä kulkuväyliä suunnittelulla voidaan usein lyhentää tarvittavan luiskan pituutta. Myös ulkoportaiden ja kaiteiden suunnittelua ohjataan lainsäädännöllä (YMA 1007/2017).

Istutuksissa tulee suosia paikalla ja lähiympäristössä olevia lajeja sekä hyötykasveja, kuten hedelmäpuita ja marjapensaita. Savipohjaiselle maalle voidaan

2.1.3 Gårdsplanering

Gårdsplaneringen och planteringsplanen är en av de mer detaljerade planerna som ska upprättas efter beslutet om bygglov. Här presenteras bl.a. gårdsfunktioner, förbindelser, tomtanslutningen, planteringar, tomtens ytmaterial, fasta gårdsmöbler, avfallskärlens placering, höjdkurvor och olika områdets höjder, hanteringen av dagvatten och lösningar för fördröjningsbassänger, invallningar, stödmurar och staket.

Detaljplanens bestämmelser (avstånd till gränsen, konstruktioner innanför byggnadsytan, delar av områden som ska planteras etc.) och den godkända situationsplanen ska iakttas även när det gäller anläggandet av gårdsplanen.

2.1.4 Gårdsarrangemang

Arrangemangen på gårdsplanerna, såsom placeringen av tomtanslutningar, bilplatser och byggnader, samt eventuella fyllnader och stödmurar ska vara förenliga med principerna i detaljplanen och illustrationsplanen.

Bestämmelserna om tillgänglighet styr förbindelserna på gårdsområdet (SRf 241/2017). En förbindelse som leder till en byggnad ska vara tillgänglig. Det genomförs oftast med hjälp av en slänt; enbart en reservering är inte tillräckligt. Bestämmelser om släntens dimensionering mm. har föreskrivits i en förordning. En slänt kan leda till en byggnad även t.ex. via en terrass. Längden på slänten kan ofta förkortas genom markberedning och bra planering av förbindelserna. Bestämmelser har också föreskrivits om utomhustrappor och ledstänger (MMf 1007/2017).

I planteringarna ska man gynna arter som växer på platsen och i näromgivningen samt nyttoväxter, så-

kehittää hyvin vihreä ja lajistoltaan rikas puutarha. Monia hyötykasveja voidaan käyttää myös koristekasvien tapaan. Tiiltä on suotavaa käyttää pihakivetyksessä.

2.1.5 Pihan pinnoitteet

Pihojen kulkutiet voidaan päällystää kiveyksellä, laatoituksella, soralla, kivituhkalla, nurmikivellä tai huokoisella asfaltilla. Pihamateriaaleissa suositellaan käytettävän luonnonmukaisia ja läpäiseviä pintamateriaaleja. Valittu pintamateriaali on ulotettava jalan- kulku- ja ajoneuvoliittymien kohdalla kadun päällysteeseen asti.

2.1.6 Kasvillisuus

Alueella on pyrittävä säilyttämään olemassa olevaa puustoa, myös rakentamisvaiheen aikana. Erityisesti kookkaiden puiden säästäminen tai istuttaminen on tärkeää tonttien hulevesien hallinnan kannalta.

Kaavamääräyksen mukaisesti AK- ja A-13-korttelialueilla tulee lisäksi esittää Sipoon viherkerroin-työkallulla laadittu laskelma ja saavuttaa vähintään vaadittu tavoiteluku.

Asemakaavassa voi osa piha-alueesta olla erikseen määritetty istutettavaksi (istutettava alueen osa). Tämän alueen istutuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota; pelkkä nurmi ei ole riittävä.

som fruktträd och bärbuskar. Mycket frodiga och artrika trädgårdar kan anläggas på det leriga underlaget. Många nyttoväxter kan också användas som dekorationsväxter. För stenläggning på gårdsplanen rekommenderas tegel.

2.1.5 Gårdsbeläggning

Färdvägarna på gården kan beläggas med sten, plattor, grus, stenmjöl, gräsarmering eller porös asfalt. Det rekommenderas att naturliga ytmaterial som släpper igenom vatten ska användas i ytbeläggningen. Det valda ytmaterialet ska vid anslutningar för fordon och fotgängartrafik sträckas ut ända till gaturbeläggningen.

2.1.6 Vegetation

Man ska sträva efter att bevara trädbeståndet i området, även under byggnadstiden. Med tanke på hanteringen av dagvattnet på tomterna är det särskilt viktigt att bevara eller plantera resliga träd.

I enlighet med planbestämmelsen ska i AK- och A-13-kvartersområdena presenteras en kalkyl över områdets gröneffektivitet som gjorts upp med hjälp av Sibbos grönkoefficientverktyg och det erfordrade måttalet för grönkoefficienten ska uppnås.

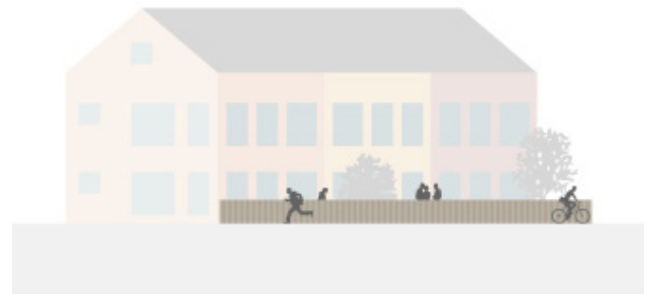
I detaljplanen kan en del av gårdsområdet anvisas separat för plantering (del av område som ska planteras). Särskild uppmärksamhet ska fästas vid planteringarna i detta område; enbart en gräsmatta räcker inte till för att uppfylla bestämmelsen.



2.1.7 Aidat ja muurit

Tonttien rajalla maanpinnat sovitetaan toisiinsa; yli 50 cm:n tasoeroja tai jyrkkiä luiskia ei sallita. Tuki-muureja ei saa tehdä tontin rajalle ilman pakottavaa syytä. Mikäli rajalle on välttämätöntä sijoittaa tukimuuri, asiasta tulee aina sopia kirjallisesti naapurin kanssa. Aitojen ja tukimuurien luvanvaraisuus on tarkistettava etukäteen rakennusvalvonnasta (Rakennusjärjestys). Tukimuurit rakennetaan louhitusta luonnonkivestä, betonista liuskekivi- tai tiiliverhoiltuna tai kivipaaseista, tai vaihtoehtoisesti rapatusta betonista, uritetusta betonista tai betonimuurikivestä. Muuri ei voi olla kivikorimuuri.

Aitatyypinä tulee käyttää lähtökohtaisesti pensas- tai puuaitaa. Pensasaidaksi ensisijaisesti käytettäviä lajeja ovat koko kaava-alueella koivuangervo, heisiangervo, pajuangervo, rinneangervo, marja-aronia ja syreeni. Tuija-aitaa ei sallita. Pensasaitaa voi täydentää omalla puolella verkkoaidalla lemmikkien kulun rajaamiseksi. Verkkoaidan tulee olla varsinaista pensasaitaa matalampi. Puuaidan väriytyksen tulee sopia rakennusten värimaailmaan. Puuaitaa pitkin ja sen läheisyydessä voi kasvattaa kasveja, mutta kokonaisuudesta ei saa muodostua täysin umpinaista.



2.1.7 Staket och murar

Vid tomtgränsen ska markytans höjder anpassas till varandra; nivåskillnader över 50 cm och branta slänter tillåts inte. Stödmurar får inte anläggas vid tomtens gräns utan tvingande skäl. Om det blir nödvändigt att placera en stödmur vid gränsen ska saken alltid avtalas om skriftligen grannarna emellan. Huruvida tillstånd behövs för staket och stödmurar ska kontrolleras i förväg hos byggnadstillsynen (Byggnadsordningen). Stödmurar ska byggas av krossad natursten, skifferstens- eller tegelklädd betong eller hällblock, eller alternativt av putsad betong, räfflad betong eller betongmursten. En mur ska inte anläggas av stenkorgar.

Stakettypen ska i regel vara häck eller trästaket. Följande arter ska i första hand användas i häckar i hela planområdet: björkspirea, smällspirea, häckspirea, amerikansk praktspirea, bäraronia och syren. Häck av tuja tillåts inte. På den egna tomten kan man komplettera häcken med ett nätstängsel för att sällskapsdjur ska hållas på gården. Nätstängslet ska vara lägre än den egentliga häcken. Färgen på ett trästaket ska vara i harmoni med byggnadernas färgsättning. Längs och i närheten av trästaketet får man odla växter, men det får inte uppkomma någon helt sluten helhet.



Koivuangervo / Björkspirea



Syreeni / Syren



Marja-aronia / Aronia



Rinneangervo / Amerikansk praktspirea

Mahdolliset raja-aidat suositellaan sijoitettavaksi tontin rajalle aina yhteisymmärryksessä naapurien kanssa (kirjallinen sopimus). Muussa tapauksessa aidat on rakennettava siten, että ne sijoittuvat kokonaisuudessaan omalle tontille ja ovat sieltä myös huollettavissa. Käytännössä yleensä vähintään 50 cm etäisyydelle rajasta.

Eri tonttityyppien aitaamisesta ja aitojen korkeuksista on annettu tarkentavat ohjeet kappaleessa 3.

2.1.8 Roskakatokset ja postilaatikot

Jäteastioiden ja -suojien sijoittamisessa rakennusten läheisyyteen on noudatettava paloturvallisuutta koskevia määräyksiä sekä pelastusviranomaisen antamia ohjeita.

Jäteastia suojataan aitauksella tai istutuksilla, tai se sijoitetaan erilliseen katokseen. Postilaatikoiden sijoittamisessa noudatetaan postilaitoksen antamia ohjeita.

Det rekommenderas att eventuella gränsstaket vid tomtgränsen alltid ska placeras i samförstånd grannarna emellan (skriftligt avtal). I annat fall ska staket byggas så att de helt och hållet står och kan underhållas på den egna tomten. I praktiken i allmänhet på ett avstånd av minst 50 cm från gränsen.

Preciserande anvisningar om inhägnad av olika typer av tomter och stakethöjder ges i kapitel 3.

2.1.8 Postlådor och skydd för soptunnor

Vid placeringen av avfallskärl och täckta områden för avfallskärl ska bestämmelserna om brandsäkerhet och räddningsmyndighetens anvisningar iakttas.

Ett avfallskärl ska skyddas med ett staket eller planteringar, eller placeras under ett skärmtak. Vid placeringen av postlådor bör postens anvisningar iakttas.

2.1.9 Ulkovalaisimet

Valosaasteen vähentämiseksi pihavalaisinten malliksi on ensisijaisesti valittava sellainen, jonka valo suuntautuu ainoastaan maata kohti. Pihavalot eivät myöskään saa paistaa suoraan naapurien ikkunoihin.

Talmankaaren laajimmalla VL-alueella valaistus tulee toteuttaa siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa valoherkille eläinlajeille, kuten lepakkoille.

2.2. Rakennukset

Tässä kappaleessa olevat ohjeet ovat yleisiä koko kaava-aluetta koskevia ohjeita. Kappaleessa 3 on annettu tarkemmat alue- ja korttelikohtaiset ohjeet rakennusten ja rakennelmien osalta.

2.2.1 Rakennusten muoto

Rakennusten tulee olla toisiinsa sopivia ja kokonaisuuden yhtenäinen. Rakennuksen perusmuodon on oltava selkeä suorakaide, mikäli tarkentavissa ohjeissa ei ole muuta mainittu. Rakennuksen perusmuodon voi myös porrastaa maaston mukaisesti. Rakennusmassaan voi liittyä kohtuullisessa määrin toisia suorakaiteen muotoisia kappaleita, esimerkiksi erkkereitä, kuisteja tai parvekkeita. Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä.

Invaluiska toteutetaan kiviaineisena osana piharakennetta, eikä erillisenä esim. kestopuisena rakenteena. Väestönsuojaa ei sijoiteta kadulle päin.

2.1.9 Utebelysning

I syfte att minska ljusföroreningarna bör man välja sådana armaturmodeller som endast riktar ljus mot marken. Gårdsbelysningen får inte heller lysa direkt in i grannens fönster.

I det största VL-området vid Tallmobågen ska belysningen genomföras så att den orsakar så lite olägenheter som möjligt för ljuskänsliga djurarter, som fladdermöss.

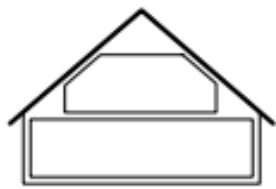
2.2. Byggnaderna

Anvisningarna i detta kapitel är allmänna anvisningar som berör hela planområdet. I kapitel 3 ges närmare områdes- och kvartersspecifika anvisningar om byggnader och konstruktioner.

2.2.1 Byggnadernas form

Byggnaderna ska passa ihop med varandra och helheten ska ge ett enhetligt intryck. Basformen på en byggnad ska vara klart rektangulär, om inte annat anges i de detaljerade anvisningarna. Byggnadens basform kan också terrasseras efter terrängen. Andra rektangulära stycken, såsom till exempel burspråk, farstukvistar och balkonger kan i lämplig omfattning anslutas till byggnadsmassan. Balkongerna ska vara upphängda eller indragna.

En invalidramp genomförs i stenmaterial som en del av gårdskonstruktionen, inte t.ex. som en separat konstruktion i tryckimpregnerat trä. Befolkningsskydd ska inte placeras mot gatan.



1:1

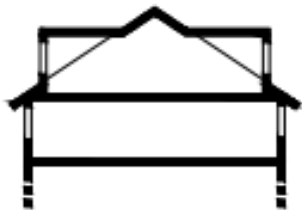


1:1,5



1:2

Mahdollisia kattokulmia. Möjliga takvinklar.



Harjakattoinen ullakkokerros
kattolyhdyillä

Vindsvåning med åstak och
takkupor

2.2.2 Katot

Talmankaaren alueen asuinrakennusten kattotyyppiä voi olla harja-, auma- tai mansardikatto. Myös epäsymmetrinen harjakatto on sallittu. Pulpettikattojen rakentamista ei sallita. Asuinrakennuksissa kattokaltevouden tulee olla 1:1-1:2. Sallitut värit on esitetty liitteen värikartassa.

Piharakennusten ja katosten kattomuoto on harjakatto tai yksilappeinen pulpettikatto, jonka kaltevuus voi olla päärakennuksen kattokaltevuuutta loivempi. Pulpettikatoissa suositeltu kattokaltevuus on 1:4 tai loivempi. Katto voi olla viherkatto. Piharakennuksen tai katoksen maksimiharjakorkeus on 5 metriä.

2.2.2 Tak

Taktyypen på bostadshus kan vara åstak, valmat tak eller mansardtak. Asymmetriska åstak är också tillåtna. Pulpettak får inte byggas. Taklutningen på bostadshus ska vara 1:1–1:2. De tillåtna färgerna framgår av den bifogade färgkartan.

Gårdsbyggnaderna och skärmtaken har åstak eller pulpettak med bara ett takfall vars lutning kan vara flackare än bostadshusets taklutning. Vid pulpettak rekommenderas taklutningen 1:4 eller flackare. Takten kan vara gröntak. Åshöjden på en gårdsbyggnad eller ett skärmtak är högst 5 meter.

2.2.3 Rakennusten värit

Alueen yhtenäisyys saavutetaan noudattamalla rakennustapaohjeen väripaletteja. Tavoitteena on eläväinen, mutta yhteensopiva kokonaisuus.

Perusväriä käytetään rakennusten ulkoseinissä pääasiallisena värinä. Yhtenäistä julkisivupintaa ei saa jakaa erivärisiin osiin. Kattopinnat ja kattojen yksityiskohdat ovat samanväriset. Piharakennuksiin sovelletaan samoja värejä kuin asuinrakennuksiin.

Julkisivujen suunnittelussa pyritään selkeisiin ratkaisuihin. Julkisivussa käytetään vain yhtä materiaalia ja värisävyä sekä vältetään perusteetonta jakamista, esimerkiksi erityyppisesti laudoitettuihin osiin. Pitäydään muutamassa ikkunatyyppissä ja vältetään liian umpinaisia katuulkisivuja.

Useampaan tasoon rakennetuissa rakennuksissa julkisivuväri ja -materiaali on molemmissa kerroksissa sama. Rinneratkaisuissa tästä voidaan poiketa alakerroksen osalta. Liiketilakerrokset saa toteuttaa julkisivumateriaaliltaan ja/tai -värittään erilaisena kuin muu rakennus.

Parvekkeiden ja terassien kaiteet ovat peittomaalattuja puu- tai teräspinnakaiteita rakennuksen arkkitehtuuriin sovittaen, lasiset parvekekaiteet eivät ole sallittuja. Kasvihuoneissa voidaan katemateriaalina käyttää lasia.

2.3 Pohjavesi

Viemärit ovat rakennettava tiiviiksi siten, ettei jätevettä pääse maaperään. Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka

2.2.3 Byggnadernas färger

En enhetlig framtoning uppnås när man iakttar färgpaletterna byggsättsanvisningen. Målet är en levande men harmonisk helhet.

Grundfärgen används som huvudsaklig färg på byggnadernas ytterväggar. En sammanhängande fasadyta får inte bestå av delar i olika färger. BDetaljer på taktor och tak ska ha samma färg. På gårdsbyggnader tillämpas samma färger som på bostadshus.

Vid planeringen av fasaderna eftersträvas klara och tydliga lösningar. Bara ett material och en nyans används på fasaderna. Onödig indelning av fasaden, till exempel i delar med olika typer av panelning, ska undvikas. Bara några få fönstertyper får användas och alltför slutna fasader mot gatan ska undvikas.

I byggnader som uppförts i flera plan ska färgen och materialet vara desamma för båda våningarna. I sluttningslösningar kan man avvika från detta i fråga om nedre våningen. De våningar som omfattar affärslokaler får ha andra fasadmaterial och -färger än den övriga byggnaden.

Balkong- och terrassräcken ska vara pinnräcken av täckmålade trä eller täckmålade stål som anpassas till byggnadens arkitektur. Balkongräcken av glas är inte tillåtna. I växthus kan taket vara av glas.

2.3 Grundvatten

Avloppen ska byggas täta så att inget spillvatten kommer ut i marken. I området är det inte tillåtet att förvara löst eller lagra flytande bränsle och andra ämnen som kan förorena grundvattnet. Alla behållare som är avsedda för flytande bränsle eller andra

on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Aluetta koskevat pohjaveden muuttamis- ja pilaantumiskielto sekä maaperän pilaantumiskielto. Pohjaveden laatu tai pinnankorkeus eivät saa muuttua rakentamisen aikana tai johdosta.

2.4. Hulevedet

Alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäröinnin ja avopainanteiden avulla. Tonteille suositellaan mahdollisuuksien mukaan tehtäväksi sadepuutarha, viherpainanne, kosteikko tai monikerroksisen kasvillisuuden alue, jossa on puita, pensaita ja aluskasvillisuutta. Naapurin tontille ei saa valua pintavesiä missään oloissa. Hulevesiä ei saa johtaa katualueelle. Savipohjaisilla tonteilla on savimaan kosteuden ja pohjaveden pinnan säilyttäminen tärkeää monesta syystä. Kun savimaa pääsee kuivumaan, se tiivistyy ja maan pinta painuu. Kun pihan pinta painuu, voi vettä keräävä painanne muodostua väärään kohtaan.

2.5 Maaperä

Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle on yleensä tehty alustava rakennettavuusselvitys. Selvitys on yleispiirteinen, eikä se anna riittävää kuvaa tonttikohteisista olosuhteista. Rakennuslupahakemukseen liitetään hakijan teettämä perustamistapalausunto tai pohjatutkimus.

Savimaalla on kiinnitettävä erityistä huomiota perustamistavan valintaan ja perustusten rakentamisen suunnitteluun.

Ämnen som medför risker för grundvattnets kvalitet ska placeras i en vattentät, övertäckt skyddsbassäng. Bassängens volym ska vara större än den maximala mängden vätska som lagras. Området omfattas av ett förbud att förändra och förstöra grundvattnet och ett förbud att förorena marken. Grundvattnets kvalitet och grundvattenytan får inte förändras under byggnadstiden eller med anledning av byggandet.

2.4. Dagvatten

Dagvatten leds bort via dagvattenavlopp och öppna sänkor. Det rekommenderas att man på varje tomt, i den mån det är möjligt, anlägger en regnträdgård, grönsänka, ett sankmarksområde eller ett område med vegetation i flera skikt av träd, buskar och underväxt. Ytvatten får under inga omständigheter rinna ut på grannens tomt. Dagvatten får inte ledas bort till gatuområdet. På tomter som är på lermark är det av många orsaker viktigt att bibehålla fukten i marken och grundvattenståndet. Lerjord som torkar ut blir mer kompakt och får marken att sjunka. Om ytan på gården sjunker kan vattensamlade sänkor uppkomma på fel ställen.

2.5 Jordmån

I samband med detaljplanläggningen har man i allmänhet gjort en preliminär utredning av byggbarheten. Utredningen har gjorts i stora drag och ger inte en tillräcklig bild av de tomtspecifika förhållandena. Ett utlåtande om grundläggningssättet eller en geoteknisk undersökning som sökanden låtit utarbetska bifogas ansökan om bygglov.

Savimaata saa muokata ja parantaa puutarhaa perustettaessa. Hiekkaa saa lisätä multaan ja savimaahan, kun halutaan parantaa veden imeytymistä maaperään. Hiekkaisempi kasvualusta vähentää myös maaperän umpeen jäätymistä.

2.6 Energia

Katolle saa sijoittaa aurinkokeräimiä ja -paneeleja. Teknisten tilojen mitoituksessa kannattaa huomioda aurinkoenergian hyödyntämisen mahdollisuus. Rakennuksen energiankulutus vähenee, kun ilma ei vaihdu rakenteiden läpi vaan hallitusti tulo- ja poistoilmanvaihdolla ja lämmöntalteenottolaitteiston kautta. Kiinteistöille voidaan toteuttaa maalämpöratkaisu mahdollisuuksien mukaan.

Pientaloihin suositellaan rakentamaan vähäpäästöinen varaava takka tai hormi takkaa varten. Ensijaiseksi lämmitysmuodoksi suositellaan kuitenkin kaukolämpöä tai maalämpöä, jota voidaan täydentää muilla vähäpäästöisillä energiaratkaisuilla, kuten aurinkopaneeleilla.

2.7 Laitteet

Taloteknisten järjestelmien johto- ja laiteasennukset sijoitetaan julkisivupinnoille mahdollisimman huomaamattomasti. Usein laitteet ja johdot voidaan naamioda maalaamalla ne julkisivujen väriin tai vuoramalla rakennusaineisella kotelolla. Lautavuoraus on suojamuoviputkea kauniimpi johtoverhous.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja erilliset koneet sijoitetaan vesikaton alapuolelle.

På lermark ska särskild vikt fästas vid valet av grundläggningssätt och vid planeringen av hur fundamenten ska byggas.

Lerjorden får bearbetas och förbättras när trädgården anläggs. Mulljord och lerjord får blandas upp med sand om man vill förbättra jordmånens förmåga att absorbera vatten. Växtunderlag som innehåller mer sand gör också att marken inte fryser till så lätt.

2.6 Energi

Solfångare och -paneler får placeras på taket. Vid dimensioneringen av tekniska utrymmen ska möjligheten att utnyttja solenergi tas i beaktande. Byggnadernas energiförbrukning minskar när luften inte ventilerar genom konstruktionerna utan kontrollerat med till- och frånluftsventilation och genom en värmeåtervinningsapparat. I den mån det är möjligt kan en jordvärmelösning genomföras på fastigheterna.

Det rekommenderas att småhus förses med värme- och lagrande spis med låga utsläpp eller en rökgång för en spis. För uppvärmning rekommenderas dock i första hand fjärrvärme eller jordvärme, som kan kompletteras med andra lågemissionslösningar för energi, som solpaneler.

2.7 Anordningar

Ledningar och anordningar som hör till fastighetstekniska system ska monteras så diskret som möjligt på fasaderna. Anordningar och ledningar kan ofta maskeras genom att man målar dem i samma färg som fasaderna eller kapslar in dem med hjälp av byggnadsmaterial. Brädfodring är stiligare än skyddsror i plast.

Laitteet, joita ei saa upottaa rakenteeseen tai peittää kauttaaltaan rakennusaineisella verhouksella, kuten lautasantennit ja jäähdytyslaitteet, sijoitetaan rakennuksen toisarvoiselle julkisivulle, piharakennuksen katolle, seinustalle tai maahan.

Ilmalämpöpumppujen ja muiden vastaavien laitteiden ulkoyksiköt koteloidaan niin, että ne sopivat rakennuksen julkisivuun. Ne myös esitetään julkisivupiirustuksissa rakennuslupaa haettaessa.

Aurinkopaneelit ja -keräimet soveltuvat parhaiten tummille katoille. Aurinkopaneelit sijoitetaan lappeen suuntaisesti. Kattorakenteeseen integroidut järjestelmät ovat suositeltavia.

2.8 Radon

Radonsuojaus huomioidaan rakenteita suunniteltaessa.

Maskinrum för ventilationsanordningar och fristående apparater placeras under yttertaket.

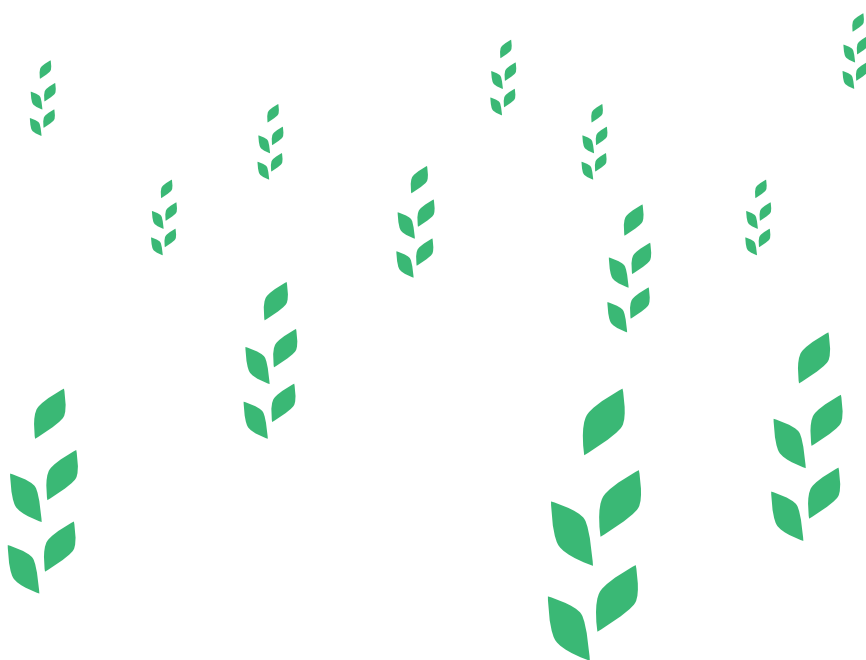
Anordningar som inte får infällas i konstruktioner eller bekläs helt och hållet med byggnadsmaterial, som parabolantennor och kylanordningar, placeras på byggnadens sekundära fasad, på gårdsbyggnadens tak, vägg eller på marken.

Luftvärmepumpar och motsvarande anordningar utomhus ska inkapslas så att de smälter in i byggnadens fasad. De ska också framgå av fasadritningarna i samband med ansökan om bygglov.

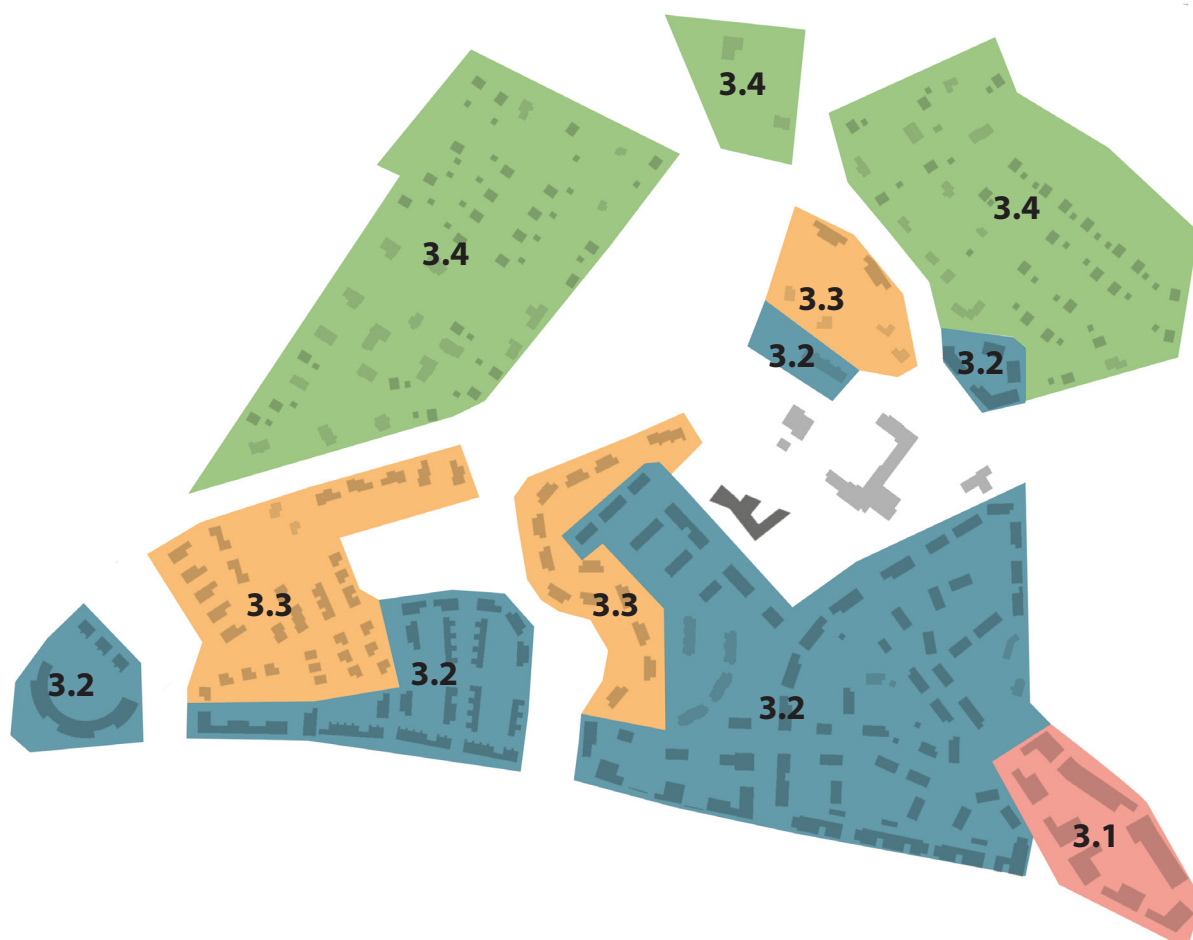
Solpaneler och -fångare lämpar sig bäst för mörka tak. Solpaneler ska placeras i riktning med takets långsida. System som integreras i takkonstruktionen är att rekommendera.

2.8 Radon

Skyddet mot radon bör tas i beaktande vid planeringen av konstruktionerna.



3 Korttelikohtaiset ohjeet Kvartersspecifika anvisningar



Talmankaaren asemakaava-alueen kaavakohtainen rakennustapaohje on jaettu neljään aluekokonaisuuteen, joista kutakin koskee yleisten ohjeiden lisäksi alueen erityispiirteiden määrittelemät tarkentavat ohjeet. Aluekohtaisissa ohjeissa on myös korttelikohtaisia määräyksiä. Jos korttelia ei ole mainittu erikseen ohjeessa, sitä koskee vain yleiset ja aluekohtaiset määräykset.

De planspecifika byggsättsanvisningarna för Tallmpbågen detaljplaneområde är indelade i fyra områden. Förutom de allmänna bestämmelserna berörs vart och ett område även av specifika bestämmelser som hänför sig till delområdets särdrag. I de områdesvisa anvisningarna ingår också kvartersspecifika bestämmelser. Ett kvarter som inte har nämnts separat i anvisningarna berörs endast av de områdesvisa bestämmelserna.



3.1 Asuinkerrostalojen alue

AK-kortteli 31013.

3.1.1 Tontin käyttö ja toiminnot

AK-korttelialue koostuu asuinkerrostaloista, joiden sijoittuminen tontille, kerrosalat sekä kerrosten enimmäismäärä on osoitettu asemakaavassa. Rakennukset rajautuvat korttelia ympäröiviin kulkuväyliin Martinkyläntiehen, Talmankaareen sekä Pistoraitteen kävely- ja pyöräilyväylään, muodostaen tonteille suojaosan sisäpihan. Kortteli sijoittuu vanhan tiilitehtaan alueelle.

Kortteleihin on osoitettu monikäyttöisiä sekä liike-tilaksi että asukkaiden yhteisiksi tiloiksi (harraste- ja kerhotila tms.) soveltuvia tiloja (merkintä "ah-3"), jotka yhdessä päärakennusten ja taloustilojen kanssa muodostavat korkeudeltaan vaihtelevan ja samalla

3.1 Områden för flervåningshus

AK-kvarter 31013.

3.1.1 Tomtens användning och funktioner

AK-kvartersområde består av flervåningshus. Deras placering, våningsytor och högsta våningstal anvisas i detaljplanen. Byggnaderna gränsar till Mårtensbyvägen och Tallmobågen, som går runt kvarteret, samt till gång- och cykelvägen vid stickspåret, vilket ger tomterna en skyddad innergård. Kvarteret ligger i ett gammalt tegelbruksområde.

I kvarteren anvisas (med beteckningen "ah-3") utrymmen som kan användas mångsidigt både som affärslokaler och som invånarnas gemensamma lokaler (hobby- och klubbrum osv.). Tillsammans med huvudbyggnaderna bildar dessa en struktur av varie-

melulta suojaavan rakenteen. Rakennuksen sijoittuminen suhteessa päärakennukseen on osoitettu likimääräisenä. Tavoitteena on, että kullekin ohjeelliselle kerrostalotontille muodostuisi vähintään yksi moni- ja yhteiskäyttötila, sekä lisäksi tavanomaisia varasto- ja taloustiloja (merkintä "t-3").

Liiketiloiksi soveltuvat monikäyttötilat tulee sijoittaa katutasoon. Liiketilat voidaan sijoittaa kokonaan tai osittain "ah-3" rakennusaloille siten, että tiloja on mahdollista hyödyntää monikäyttöisesti alueen kehittyessä.

Kortteliin on maaston korkeuserot huomioiden mahdollista toteuttaa kaksitasoinen pysäköintiratkaisu, jossa ylempi taso sijoittuu likimäärin Talmankaaren katualueen korkotasoon (kaavamerkintä "a-4"). Määräys on ohjeellinen ja pysäköinti voidaan toteuttaa myös tästä poiketen, kuitenkin siten että tonteille muodostuu riittävästi viihtyisää piha-alueita asukkaiden käyttöön. Pysäköintitilaa on tarvittaessa mahdollista sijoittaa myös asuinrakennusten 1. kerrokseen sekä "t-3" rakennusaloille.

3.1.2 Rakennusten muoto

Paikoitellen rakennuksen ylimmän kerroksen rakennusoikeus on 50 % suurimman kerroksen pinta-alasta (merkintä esim. "Illu1/2"). Tämä tarkoittaa, että ylin asuinkerros on ullakkokerros ja rakennuksen räystäslinja on suurin piirtein ylimmän kerroksen lattiatason kohdalla. Tällainen kerros voi olla harjakattoinen ullakkokerros kattolyhdyin varustettuna. Rakennusmassaan voi liittyä kohtuullisessa määrin esimerkiksi erkkereitä, kuisteja, parvekkeita, pieniä poikkipäätyjä, kattolyhtyjä tai lapeikkunoita.

rande höjld som samtidigt skyddar mot buller. Dessa byggnaders läge i förhållande till huvudbyggnaden anvisas som ett ungefärligt läge. Målet är att det på varje riktgivande tomt för ett flervåningshus ska finnas åtminstone en lokal att samnyttjas och dessutom sedvanliga förråds- och ekonomibyggnader (beteckningen "t-3").

Affärslokaler kan i den omfattning som anvisas på detaljplanekartan placeras i gatuplan. Affärslokaler kan placeras helt eller delvis på byggandsytorna "ah-3" så, att lokalerna kan användas mångsidigt alltefter som området utvecklas. I början av Satotalmagatan reserveras utrymme för parkering längs gatan för dem som besöker affärslokalerna.

I kvarteret är det, med beaktande av höjdskillnaderna i terrängen, möjligt att genomföra en parkeringslösning i två plan, där det övre planet ligger ungefär på samma nivå som Tallmobågens gatuområde (beteckning "a-4"). Bestämmelsen är riktgivande och parkeringen kan genomföras också som en avvikande lösning, dock så att det på tomterna blir kvar ett tillräckligt stort och trivsamt gårdsområde för invånarna. Parkering kan efter behov också placeras i första våningen av bostadshusen samt i "t-3"-byggnadsytorna.

3.1.2 Byggnadernas form

Byggrätten i en byggnads högsta våning är ställvis 50 % av den största våningens yta (beteckning t.ex. "Illu1/2"). Det betyder att den högsta våningen med bostäder är en vindsvåning och att byggnadens takfotslinje går ungefär längs golvnivån i den högsta våningen. En sådan våning kan vara en vindsvåning med åstak som försetts med takkupor. Till byggnads-

Pohjakerroksen sisäpihan puoleisilta asunnoilta voi olla suora kulkuyhteys asuntoon liittyvään pihaan. Pohjakerroksen sisäpihan puoleisilla asunnoilla ei tällöin ole parveketta, vaan piha/terassi. Kadun suuntaan avautuvien pohjakerroksen asunnoilla sallittu parveketyyppi on sisäänvedetty parveke (julkisivulinjan kanssa samaan tasoon) tai ranskalainen parveke.

3.1.3 Materiaalit ja värit

AK-korttelissa julkisivujen on oltava paikalla muurattuja, rapattuja, puuverhoiltuja tai vastaavaan laatu-tasoon rakennettuja. Hirsirakennusten tulee olla ns. kaupunkihirsitaloja, ei pyöröhirttä tai pitkänurkkaa. Julkisivujen materiaaliksi suositellaan ensisijaisesti paikalla muurattua tiiltä, joka kuvastaa alueen historiallista käyttötarkoitusta. Tiiltä suositellaan käytettävän myös mahdollisten muurien ja vastaavien rakenteiden pintamateriaalina.

Rakennuksen rungosta ulostyöntyvät osat – mm. erkkerit, kuistit, parvekkeet – ovat pintamateriaalitaan yhteneviä niitä ympäröivien julkisivupintojen kanssa. Kattomateriaali on tiili, konesaumattu peltikatto tai rivipeltikatto.

AK-korttelissa vierekkäisten asuinrakennusten julkisivujen päävärisävy voi vaihdella. Suuria kontrasteja vierekkäisten rakennusten välillä on kuitenkin vältettävä.

3.1.4 Pihat ja aitaaminen

AK-kortteleissa on mahdollista toteuttaa leikki- ja oleskelualueet usean tontin kesken yhteisjärjestelyin (MRL 164 §). Kortteleihin voidaan siten toteuttaa ns. korttelipihoja, jotka ovat usean kiinteistön yhteisessä käytössä. Myös kulkuyhteydet voi järjestää yhteisjärjestelyin.

massan är det tillåtet att i måttlig utsträckning ansluta till exempel burspråk, farstukvistar, små tvärgavlar, takkupor eller fönster på tak.

Bottenplanets bostäder mot innergården har en direkt förbindelse till gårdsplanen framför bostaden. Bottenplanets bostäder mot innergården har då ingen balkong, utan en gårdsplan/terrass. För bottenplanets bostäder mot gatan är den tillåtna balkongtypen indragen balkong (i jämnhöjd med fasadlinjen) eller fransk balkong.

3.1.3 Material och färger

I AK-kvarteren ska fasaderna ska vara murade på platsen, vara putsade eller ha träbeklädnad eller vara byggda enligt motsvarande kvalitetsnivå. Timmerhus ska vara planerade för en urban miljö, dvs. inget rundtimmer och inga knutskallar. Som fasadmaterial rekommenderas i första hand tegel, som återspeglar områdets historiska användningsändamål. Tegel rekommenderas också som ytmaterial på eventuella murar och liknande konstruktioner.

Delar som skjuter ut från stommen – bl.a. burspråk, farstukvistar, balkonger – ska ha samma ytmaterial som de omgivande fasaderna. Takmaterialet är tegel, dubbelfalsad plåt eller radplåt.

I AK-kvarteren kan intilliggande bostadshus ha varierande huvudfärg på fasaden. Stora kontraster mellan intilliggande byggnader bör dock undvikas.

3.1.4 Gårdsplaner och staket

Lek- och vistelseområdena i AK-kvarteren kan anläggas och användas som en samreglering mellan flera tomter (MBL 164 §). I kvarteren kan man således

Korttelin sisällä ei saa rakentaa aitoja tai muureja tonttien välisille rajoille, vaan pihapiireistä tulee muodostaa avoimia. Asuntoihin liittyvät pihat saa aidata korkeintaan 1,5 metriä korkealla aidalla. Pihan sivuille suositellaan puuaitaa tai muuria, ja mikäli myös pihan edusta rajataan, suositellaan edustalle pensasaitaa.

Korttelin ulkorajoille tontit suositellaan aidattavaksi pensasaidalla tai korkeintaan 1,2 metriä korkealla puuaidalla, mikäli se on maisemallisesti tarpeen. Pihamuureja saa rakentaa jos rakennuksen materiaali on kivinen/betoni, jolloin muuri esimerkiksi rapataan samalla tavalla kuin rakennus tai kiverhoillaan. Aita- ja muurirakenteiden tulee sopia yhteen naapuritonttien ratkaisujen kanssa ja puuaitojen ja muurien yhteydessä tulee esittää suunnitelmat yhdistettynä rajanaapurien suunnitelmien kanssa.

Leikki- ja oleskelualueiden ratkaisuihin tulee korostua kestävyys ja luonnonläheisyys. Välineissä on hyvä suosia selkeitä, rauhallisia muotoja ja sävyjä sekä käyttää materiaalina puuta ja metallia.

genomföra s.k. kvartersgårdar som används gemensamt av flera fastigheter. Förbindelserna inom området kan också ordnas i form av samreglering.

Inom ett kvarter får man inte bygga staket eller murar längs tomtgränserna, utan gårdsområdena ska vara öppna. Gårdar i anslutning till bostäderna får inhägnas med ett högst 1,5 meter högt staket. Längs gårdens sidor rekommenderas trästaket eller mur och om även framsidan av gården ska avgränsas rekommenderas en häck framför gården.

Det rekommenderas att tomterna i utkanten av ett kvarter inhägnas med en häck eller ett högst 1,2 meter högt trästaket, om ett sådant behövs med hänsyn till landskapet. Murar får byggas om byggnadens material är sten/betong, varvid muren t.ex. putsas på samma sätt som byggnaden, eller draperas med sten. Staket- och murkonstruktionerna ska passa ihop med lösningarna på granntomterna och i fråga om trästaket och murar ska man lägga fram planer tillsammans med rågrannarnas planer.

Hållbarhet och närhet till naturen ska framhävas i lösningarna för lek- och vistelseområden. I konstruktioner är det bra att välja rediga, lugna former och nyanser samt använda trä och metall som material.



3.2 Tiivis asuinrakentamisen alue

A-13 korttelit 31001, 31004, 31006–31012, 31015, A-8 kortteli 31017.

3.2.1 Tontin käyttö ja toiminnot

Tiivis asuinrakentamisen alue muodostuu asuinkerrostalojen ohella rivitaloista sekä kytketyistä asuinrakennuksista asemakaavakartan osoittamalla tavalla siten, että rakennusmassat muodostavat paikoitellen kerroskorkeudeltaan (I½–IV) sekä typologialtaan sekoittuneen kokonaisuuden. Kaksikerroksiset rakennusalat on tarkoitettu rivitaloille ja/tai kytketyille pientaloille korkeampien ja katualueeseen rajautuvien asuinkerrostalojen yhteyteen, pääosin sisäpihojen puolelle tai sitä rajaavasti. Yleisesti rakennusten sijoittelulla tulee pyrkiä siihen, että tonteille muodostuu laajahkoja ja vehreitä piha-alueita, jotka eivät ole täysin suljettuja.

3.2 Tätt område för bostadsbyggande

A-13 kvarteren 31001, 31004, 31006–31012, 31015, A-8 kvarteren 31017.

3.2.1 Tomtens användning och funktioner

Det täta bostadsområdet kommer att förutom flervåningshus även bestå av radhus och kopplade bostadshus på det sätt som anvisas på detaljplanekartan så, att byggnadsmassorna ställvis bildar en blandad helhet av olika höga (I½–IV vån.) och olika typer av hus. Byggnadsytor för tvåvåningshus är avsedda för radhus och/eller kopplade småhus i anslutning till de högre flervåningshusen som finns intill gatuområdet, främst mot innergårdssidan eller så att de tangerar flervåningshusens innergårdar. På det hela taget ska man genom placeringen sträva efter att vidsträckta och grönskande gårdsområden bevaras på tomterna. Gårdsområdena ska inte vara helt slutna.

Martinkyläntien varrella rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa riittävän yhtenäinen rakennusmassa, joka suojaa korttelien sisäpihoja tie- ja rataliikenteen melulta. Kortteleihin on osoitettu monikäyttöisiä sekä liiketilaksi että asukkaiden yhteisiksi tiloiksi (harraste- ja kerhotila tms.) soveltuvia tiloja (merkintä "ah-3"), jotka yhdessä päärakennusten ja taloustilojen kanssa muodostavat korkeudeltaan vaihtelevan ja samalla melulta suojaavan rakenteen. Rakennuksen sijoittuminen suhteessa päärakennukseen on osoitettu likimääräisenä. Tavoitteena on, että kullekin ohjeelliselle kerrostalotontille muodostuisi vähintään yksi moni- ja yhteiskäyttötila, sekä lisäksi tavanomaisia varasto- ja taloustiloja (merkintä "t-3").

Liiketiloina soveltuvat monikäyttötilat tulee sijoittaa katutasoon. Liiketilat voidaan sijoittaa kokonaan tai osittain "ah-3" rakennusaloille siten, että tiloja on mahdollista hyödyntää monikäyttöisesti alueen kehittyessä. Satotalmantien alkuosaan varataan tilaa liiketiloja palvelevalle kadunvarsipysäköinnille.

Kaikille tonteille kannustetaan rakentamaan viherkattoisia autosuojia (kaavamerkintä "a-2"), jotka saa toteuttaa käyttötarkoituksen A-13 osoittaman rakennusoikeuden lisäksi ("a-2" viherkatollisten autosuojien kerrosalalle ei ole asemakaavalla asetettu enimmäismäärää). Myös muut talousrakennukset suositellaan varustettavan viherkatolla, mikä lisää tonttien viherpinta-alaa. A-8 korttelin 31017 pysäköinti voidaan toteuttaa maanalaisena ratkaisuna.

Längs Mårtensbyvägen ska byggnaderna och konstruktionerna utgöra en tillräckligt sammanhängande byggnadsmassa som skyddar innergårdarna i kvarteren mot buller från väg- och spårtrafiken. I kvarteren anvisas (med beteckningen "ah-3") utrymmen som kan användas mångsidigt både som affärslokaler och som invånarnas gemensamma lokaler (hobby- och klubbrum osv.). Tillsammans med huvudbyggnaderna bildar dessa en struktur av varierande höjd som samtidigt skyddar mot buller. Dessa byggnaders läge i förhållande till huvudbyggnaden anvisas som ett ungefärligt läge. Målet är att det på varje riktgivande tomt för ett flervåningshus ska finnas åtminstone en lokal att samnyttjas och dessutom sedvanliga förråds- och ekonomibyggnader (beteckningen "t-3").

Affärslokaler kan i den omfattning som anvisas på detaljplanekartan placeras i gatuplan. Affärslokaler kan placeras helt eller delvis på byggandsytorna "ah-3" så, att lokalerna kan användas mångsidigt alltefter som området utvecklas. I början av Satotalmagatan reserveras utrymme för parkering längs gatan för dem som besöker affärslokalerna.

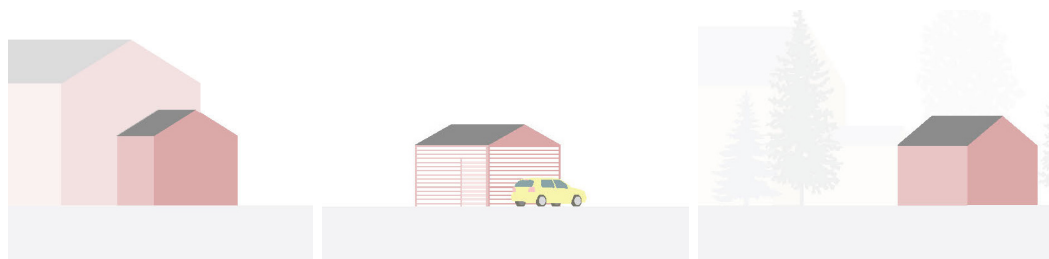
På alla tomter uppmuntrar man till att bygga carportar/garage med gröntak (planbeteckning "a-2"), vilka får genomföras utöver den i detaljplanen anvisade byggrätten A-13 (ingen maximal våningsyta har fastställts i detaljplanen för carportar "a-2" med gröna tak). Det rekommenderas att även andra ekonomibyggnader förses med gröntak, vilket ökar grönytan på tomterna. Parkeringen i A-8 kvarteret 31017 kan genomföras som en underjordisk lösning.



Esimerkki Martinkyläntiehen rajautuvasta A-13 korttelista. Asuinrakennusten välissä sekä yhteiskäyttötiloja että varasto-ym. aputiloja, joita voidaan käyttää myös liiketiloina. Rakennusten julkisivujen väri voi vaihdella siten, että vierekkäiset asuinrakennukset ovat eri värisiä tai sävyisiä. Exempel på ett A-13-kvarter som gränsar till Mårtensbyvägen. Gemensamma utrymmen samt förråd och andra hjälplikaler mellan bostadshusen. Kan även användas som affärslokaler. Färgen på byggnadernas fasader kan variera så att intilliggande hus har olika färger eller nyanser.



Esimerkki Talmankaareen rajautuvasta A-13 korttelista. Asuinrakennusten välissä tavanomaisia varasto-ym. aputiloja. Rakennusten julkisivujen väri voi vaihdella siten, että vierekkäiset asuinrakennukset ovat eri värisiä tai sävyisiä. Exempel på ett A-13-kvarter som gränsar till Tallmobågen. Sedvanliga förråd och andra hjälplikaler mellan bostadshusen. Färgen på byggnadernas fasader kan variera så att intilliggande hus har olika färger eller nyanser.



Esimerkkejä irrallisten varastojen ja autopaikkojen sijoittelusta ja tyypistä A-13 kortteleissa.

3.2.2 Rakennusten muoto

Paikoitellen rakennuksen ylimmän kerroksen rakennusoikeus on 50 % suurimman kerroksen pinta-alasta (merkintä esim. "Illu1/2"). Tämä tarkoittaa, että ylin asuinkerros on ullakkokerros ja rakennuksen räystäslinja on suurin piirtein ylimmän kerroksen lattiatason kohdalla. Tällainen kerros voi olla harjakattoinen ullakkokerros kattolyhdyin varustettuna. Rakennusmassaan voi liittyä kohtuullisessa määrin esimerkiksi erkkereitä, kuisteja, parvekkeita, pieniä poikkipäätymiä, kattolyhtyjä tai lapeikkunoita.

3.2.2 Byggnadernas form

Byggrätten i en byggnads högsta våning är ställvis 50 % av den största våningens yta (beteckning t.ex. "Illu1/2"). Det betyder att den högsta våningen med bostäder är en vindsvåning och att byggnadens takfotslinje går ungefär längs golvnivån i den högsta våningen. En sådan våning kan vara en vindsvåning med åstak som försetts med takkupor. Till byggnadsmassan är det tillåtet att i måttlig utsträckning ansluta till exempel burspråk, farstukvistar, små tvärgavlar, takkupor eller fönster på tak.

Martinkyläntien suuntaisten asuinrakennusten tulee muodostaa selkeälinjainen kokonaisuus, jossa kadun suuntaan avautuvalla julkisivulla ei ole merkittävässä määrin ulostyöntyviä rakennuksen osia. Martinkyläntiellä kadun suuntaan avautuvilla asunnoilla sallittu parveketyyppi on sisäänvedetty parveke (julkisivulinjan kanssa samaan tasoon) tai ranskalainen parveke. Tämä koskee myös pohjakerroksen asuntoja, joiden kadunpuoleisen parvekkeen edustalla voi kuitenkin olla lisäksi kapea terassi/viherhuone. Sisäpihan suuntaan avautuvilla asunnoilla voi olla myös terassi/piha. Mikäli kulku asuntoihin toteutetaan luhtikäytävän kautta, tulee käytävä sijoittaa sisäpihan puolelle.

Liiketoiksi tarkoitettujen maantasoon sijoittuvien tilojen tulee avautua kadun suuntaan ja sisäänkäynti sijoittaa kadun puolelle. Tilat tulee varustaa ikkunoin.

Paikoitellen rinteeseen sijoittuvien rakennusten kellarikerrokseen voidaan sijoittaa esimerkiksi 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen pinta-alasta (merkintä "2/3rll"). Määräyksellä ohjataan toteuttamaan rinne- maastoon sopivia ratkaisuja.

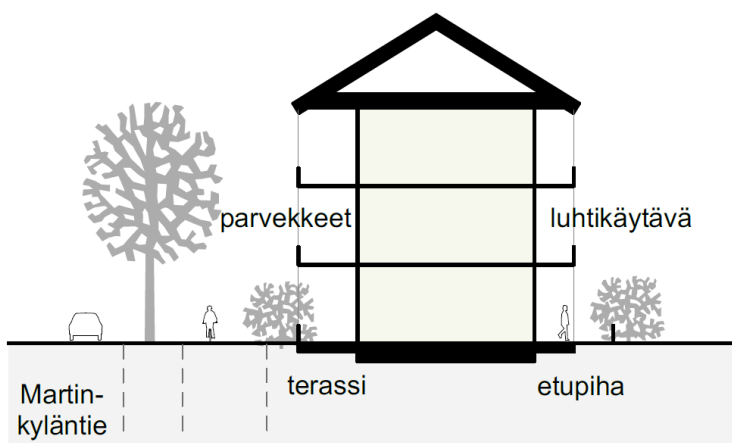
Talmankaaren länsireunan korttelissa 31001 rakennusala on osoitettu kaarevaksi; tämä tarkoittaa, että tontille voidaan toteuttaa muodoltaan kaarevia, puurakenteisia asuinkerrostaloja. Autopaikat voidaan sijoittaa osaksi kaarevaa perusmuotoa asemakaavassa esitetyn rakennusalan mukaisesti.

De bostadshus som byggs i riktning med Mårtensbyvägen ska bilda en lineär och stram helhet där de fasader som öppnar sig mot gatan har knappt om utskjutande delar. För de bostäder längs Mårtensbyvägen som öppnar sig mot gatan tillåts indragen (i linje med fasaden) eller fransk balkong. Detta gäller även bostäderna i bottenvåningen: framför balkongen mot gatan kan det dock dessutom finnas en smal terrass/grönrum som sträcker sig högst 1,5 meter från fasadens vägglinje. De bostäder som öppnar sig mot innergården kan också ha en terrass/gård. Om ingången till bostäderna går via en loftgång ska den placeras mot innergården.

De lokaler i markplan som är avsedda att användas som affärslokaler ska öppna sig mot gatan och ingången ska vara mot gatan. Lokalerna ska ha fönster.

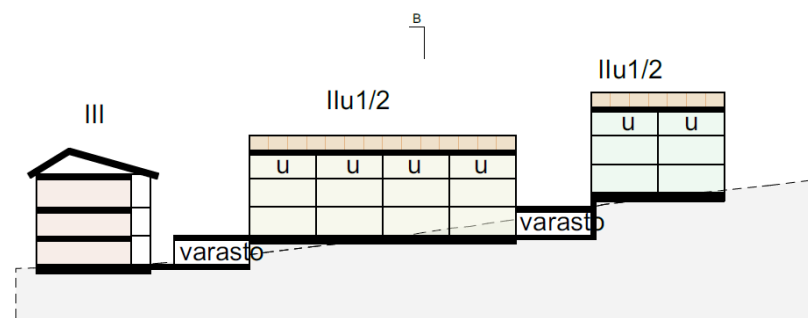
På vissa ställen i slutningen kan t.ex. 2/3 av den största våningens yta i en byggnad placeras i källarvåningen (beteckning "2/3rll"). Bestämmelsen hänvisar till val av lämpliga lösningar för sluttande terräng.

I kvarter 31001 i västra kanten av Tallmobågen anges en bågformad byggnadsyta; det innebär att man på tomten kan förverkliga flerbostadshus i trä som till sin form är böjda. Parkeringsplatserna kan placeras enligt den böjda linjen i byggnadsytan som anvisas i detaljplanen.

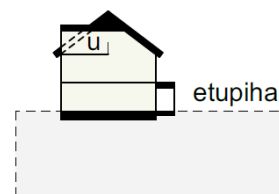


Esimerkki luhtikäytävän sijoittamisesta ja asuinhuoneistojen avautumisesta Martin-kyläntien suuntaan (kortteli 31010).

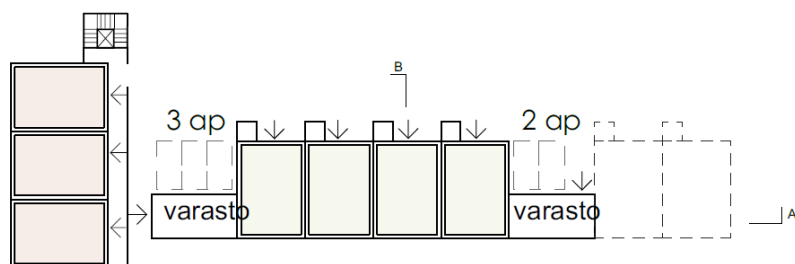
Exempel på placering av loftgång och bostadslägenheter som öppnar sig i riktning mot Mårtensbyvägen (kvarter 31010).



Leikkaus A



Leikkaus B



Esimerkki rinneratkaisusta ja rakennusmassan sijoittelusta korttelissa 31007. Kuvassa korkeampi asuinrakennus (III krs.) luhtitalo, rinneasunnot omalla sisäänkäynnillä olevia rivitaloja.

Exempel på sluttningslösning och placering av byggnadsmassan i kvarter 31007. På bilden är den högre bostadsbyggnaden (III vän.) ett lofthus och sluttningshusen är kopplade hus/radhus med egna ingångar.

3.2.3 Materiaalit ja värit

Kortteleissa 31001, 31009, 31011 ja 310012 pääasiallisen rakennusmateriaalin tulee olla puu. Myös muilla alueilla pääasialliseksi rakennusmateriaaliksi suositellaan puuta. Vaihtoehtoisesti julkisivujen on oltava paikalla muurattuja, rapattuja, puu- tai tiiliverhoiltuja tai vastaavaan laatutasoon rakennettuja. Hirsirakennusten tulee olla ns. kaupunkihirsitaloja, ei pyöröhirttä tai pitkänurkkaa.

Rakennuksen rungosta ulostyöntyvät osat – mm. erkkerit, kuistit, parvekkeet – ovat pintamateriaaliltaan yhteneviä niitä ympäröivien julkisivupintojen kanssa. Kattomateriaali on tiili, konesaumattu peltikatto tai rivipeltikatto.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää luonnollisia puun sävyjä, murrettuja ja neutraaleja tai lämpimiä värisävyjä väripaletin mukaisesti. Asuinrakennuksissa tulee olla yksi selkeä pääjulkisivuväri, mutta vierekkäisten asuinrakennusten julkisivujen päävärisävy voi vaihdella. Suuria kontrasteja vierekkäisten rakennusten välillä on kuitenkin vältettävä.

3.2.3 Material och färger

I kvarteren 31001, 31009, 310011 och 310012 ska trä vara det huvudsakliga byggmaterialet. Trä rekommenderas som det huvudsakliga byggmaterialet även i andra områden. Alternativt kan fasaderna vara murade på platsen, vara putsade eller ha trä- eller tegelbeklädnad eller vara byggda enligt motsvarande kvalitetsnivå. Timmerhus ska vara planerade för en urban miljö, dvs. inget rundtimmer och inga knutskallar.

Delar som skjuter ut från stommen – bl.a. burspråk, farstukvistar, balkonger – ska ha samma ytmaterial som de omgivande fasaderna. Takmaterialet är tegel, dubbelfalsad plåt eller radplåt.

På fasaderna ska man använda naturliga träfärger eller brutna och neutrala eller varma färgnyanser i enlighet med färgpaletten. Bostadshusen ska ha en klar och tydlig huvudfasadfärg, men mellan intilliggande bostadshus kan huvudfärgen på fasaden variera. Stora kontraster mellan intilliggande byggnader bör dock undvikas.



Korttelin 31001 puurakenteisia kerrostaloja. Flerbostadshus i trä i kvarter 31001.



Esimerkki Talmukantoriin rajautuvasta A-13 korttelista. Asuntojen pihat voidaan rajata aidoin sekä istutuksin. Rakennusten 2. kerroksessa on ranskalainen parveke ja 1. kerroksesta kulku omaan pihaan. Exempel på ett A-kvarter som gränsar till Talmukktorget. Bostädernas gårdsplaner kan avgränsas med staket och planteringar. Fransk balkong i andra våningen och utgång till egen gård i första våningen.

3.2.4 Pihat

Kortteleissa on mahdollista toteuttaa leikki- ja oleskelualueet usean tontin kesken yhteisjärjestelyin (MRL 164 §). Korttelisiin voidaan siten toteuttaa ns. korttelipihoja, jotka ovat usean kiinteistön yhteisessä käytössä. Myös kulkuyhteydet voi järjestää yhteisjärjestelyin.

Korttelin sisällä ei saa rakentaa aitoja tai muureja tonttien välisille rajoille, vaan pihapiireistä tulee muodostaa avoimia. Asuntoihin liittyvät pihat saa aidata korkeintaan 1,5 metriä korkealla aidalla. Pihan sivuille suositellaan puuaitaa tai muuria, ja mikäli myös pihan edusta rajataan, suositellaan edustalle pensasaitaa.

Korttelin ulkorajoille tontit suositellaan aidattavaksi pensasaidalla tai korkeintaan 1,2 metriä korkealla

3.2.4 Gårdsplaner

Lek- och vistelseområdena i kvarteren kan anläggas och användas som en samreglering mellan flera tomter (MBL 164 §). I kvarteren kan man således genomföra s.k. kvartersgårdar som används gemensamt av flera fastigheter. Förbindelserna inom området kan också ordnas i form av samreglering.

Inom ett kvarter får man inte bygga staket eller murar längs tomtgränserna, utan gårdsområdena ska vara öppna. Gårdar i anslutning till bostäderna får inhägnas med ett högst 1,5 meter högt staket. Längs gårdens sidor rekommenderas trästaket eller mur och om även framsidan av gården ska avgränsas rekommenderas en häck framför gården.

Det rekommenderas att tomterna i utkanten av ett kvarter inhägnas med en häck eller ett högst 1,2 me-

puuaidalla. Pihamuureja saa rakentaa jos rakennuksen materiaali on kivinen/betoni, jolloin muuri esimerkiksi rapataan samalla tavalla kuin rakennus tai kiviverhoillaan. Aita- ja muurirakenteiden tulee sopia yhteen naapuritonttien ratkaisujen kanssa ja puuaitojen ja muurien yhteydessä tulee esittää suunnitelmat yhdistettynä rajanaapurien suunnitelmien kanssa.

Leikki- ja oleskelualueiden ratkaisuissa tulee korostua kestävyys ja luonnonläheisyys. Välineissä on hyvä suosia selkeitä, rauhallisia muotoja ja sävyjä sekä käyttää materiaalina puuta ja metallia.

ter högt trästaket. Murar får byggas om byggnadens material är sten/betong, varvid muren t.ex. putsas på samma sätt som byggnaden, eller draperas med sten. Staket- och murkonstruktionerna ska passa ihop med lösningarna på granntomterna och i fråga om trästaket och murar ska man lägga fram planer tillsammans med rågrannarnas planer.

Hållbarhet och närhet till naturen ska framhävas i lösningarna för lek- och vistelseområden. I konstruktioner är det bra att välja rediga, lugna former och nyanser samt använda trä och metall som material.





3.3 Tiivis asuinpientalojen alue

AP-8 korttelit 31002-31005, 31009, 31014 ja 31016.

3.3.1 Tontin käyttö ja toiminnot

Asuinpientalojen alue (AP-8-korttelialueet) koostuu tiiviimmin rakentuvista, osittain rinteeseen sijoituvista kytkettyjen asuinrakennusten ja erillispientalojen tonteista, joille saa rakentaa I-II½ kerroksisia asuinrakennuksia, asuntokohtaisia talous- ja varastotiloja sekä autosuojia asemakaavamääräyksen osoittama kerroslamäärä. AP-8-korttelialueen kiinteistöjä on tarkoituksenmukaista hallita yhtiömuotoisesti.

3.3.2 Rakennusten muoto

Rakennusten tulee olla toisiinsa sopivia ja kokonaisuuden yhtenäinen. Rakennuksen perusmuodon on oltava selkeä suorakaide, mutta rakennuksen

3.3 Tätt områden för småhus

AP-8 kvarteren 31002- 31005, 31009, 31014 och 31016.

3.3.1 Tomtens användning och funktioner

Kvartersområdet för småhus (AP-8-kvartersområdet) består av tätare belägna tomter för kopplade och fristående småhus. En del tomter är i sluttande terräng. Här är det tillåtet att bygga bostadshus i I-II½ våningar, ekonomi- och förrådsutrymmen för bostäderna samt garage och carportar i den omfattning (kvadratmeter våningsyta) som anvisas i detaljplanebestämmelsen. Det är ändamålsenligt att förvalta fastigheterna i AP-8-kvartersområdet i bolagsform.

3.3.2 Byggnadernas form

Byggnaderna ska passa ihop med varandra och helheten ska ge ett enhetligt intryck. Basformen på en

perusmuodon voi porrastaa maaston mukaisesti. Rakennusmassaan voi liittyä kohtuullisessa määrin toisia suorakaiteen muotoisia kappaleita, esimerkiksi erkereitä, kuisteja tai parvekkeita. Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä.

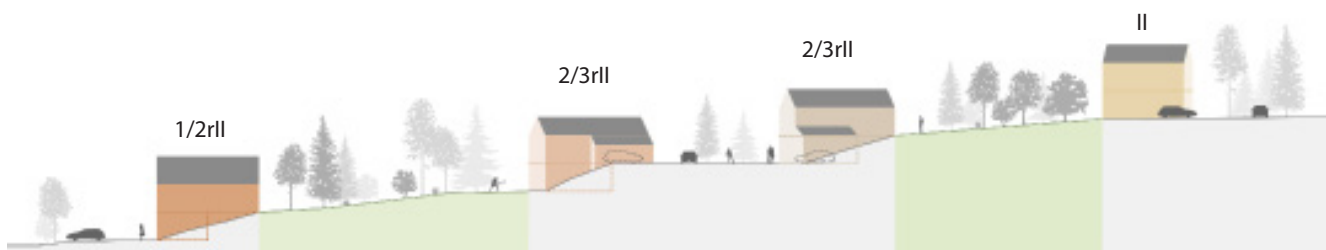
Tonttien rakennusala on osoitettu asemakaavassa joko koko korttelin kattavaksi tai tarkemmin massoiteltua ohjaavaksi. Rakennusmassojen perusrakenne on lisäksi osoitettu tarvittaessa ohjeellisella rakennusalamerkinnällä, joka toimii ohjeena rakennusten sijoittamiselle. Asemakaavassa on tarvittaessa osoitettu nuolimerkinnöillä ne rakennusalan sivut, joihin rakennukset rakennetaan kiinni sekä osoitettu asuinrakennuksen harjasuunta; näillä määräyksillä on pyritty luomaan selkeä katumaisema.

Rinteeseen sijoittuvilla rakennuspaikoilla edellytetään rakennusten sovittamista rinteeseen. Rakennuspaikkaa ei saa tasata niin, että rakennus sijoittuu tasamaalle. Paikoitellen rinteeseen sijoittuvien rakennusten kellarikerrokseen voidaan sijoittaa esimerkiksi 2/3 rakennuksen suurimman kerroksen pinta-alasta. Määräyksellä ohjataan toteuttamaan rinnemaastoon sopivia ratkaisuja.

Byggnad ska vara klart rektangulär, men basformen kan terrasseras efter terrängen. Andra rektangulära stycken, såsom till exempel burspråk, farstukvistar och balkonger kan i lämplig omfattning anslutas till byggnadsmassan. Balkongerna ska vara upphängda eller indragna.

Byggnadsytan på en tomt har anvisats antingen så att den täcker ett helt kvarter eller så att den styr volymgestaltningen. Basstrukturen i byggnadsmassorna har dessutom efter behov anvisats med en riktgivande beteckning för byggnadsytan, som fungerar som riktlinje för placeringen av byggnaderna. I detaljplanen har man efter behov visat med en pil de sidor av en byggnadsyta som byggnaderna ska tangera samt angett åsriktningen på ett bostadshus; med dessa bestämmelser eftersträvas bl.a. ett redigt gatulandskap.

På byggplatser i en sluttning förutsätts anpassning av byggnaderna till terrängen. Byggplatsen får inte jämnas ut så att byggnaden står på plan mark. På vissa ställen i sluttningen kan t.ex. 2/3 av den största våningens yta i en byggnad placeras i källarvåningen. Bestämmelsen hänvisar till val av lämpliga lösningar för sluttande terräng.



Rinteeseen sijoittuvat korttelialueet muodostavat yhdessä virkistysalueen ja/tai istutettavien tontinosien kanssa vaihtelevan rakenteen. Asunnot tulee toteuttaa ns. aitona rinneratkaisuna, jossa rinteeseen sijoittuvaan kerrokseen voidaan sijoittaa asuintilojen ohella esimerkiksi autotalli / varasto. Kvartersområdena i sluttningen bildar en omväxlande struktur tillsammans med rekreationsområdet och/eller de delar av tomterna som ska planteras. Bostäderna ska byggas som så kallade äkta sluttningslösningar där man i den våning som finns i sluttningen utöver bostadsrum även kan placera t.ex. ett garage/förråd.

Autopaikat voidaan myös sijoittaa asuinrakennuksen rinteeseen sijoittuvaan kerrokseen. Tällöin tonteille voidaan kuitenkin sijoittaa muita erillisiä taloustiloja asemakaavassa osoitetun enimmäiskerrosalan sallima määrä.

3.3.3 Materiaalit ja värit

Korttelissa 31002 pääasiallisen rakennusmateriaalin tulee olla puu. Myös muilla alueilla pääasiallisesti rakennusmateriaaliksi suositellaan puuta. Vaihtoehtoisesti julkisivujen on oltava paikalla muurattuja, rappattuja, puu- tai tiiliverhoiltuja tai vastaavaan laatu-tasoon rakennettuja. Hirsirakennusten tulee olla ns. kaupunkihirsitaloja, ei pyöröhirttä tai pitkänurkkaa.

Rakennuksen rungosta ulostyöntyvät osat – mm. erkkerit, kuistit, parvekkeet – ovat pintamateriaaliltaan yhteneviä niitä ympäröivien julkisivupintojen kanssa. Kattomateriaali on tiili, konesaumattu peltikatto tai rivipeltikatto.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää luonnollisia puun sävyjä, murrettuja ja neutraaleja tai lämpimiä värisävyjä väripaletin mukaisesti. Asuinrakennuksissa tulee olla yksi selkeä pääjulkisivuväri, mutta vierekkäisten asuinrakennusten julkisivujen päävärisävy voi vaihdella. Suuria kontrasteja vierekkäisten rakennusten välillä on kuitenkin vältettävä.

3.3.4 Pihat

Kortteleissa on mahdollista toteuttaa leikki- ja oleskelualueet usean tontin kesken yhteisjärjestelyin (MRL 164 §). Korttelieihin voidaan siten toteuttaa ns. korttelipihoja, jotka ovat usean kiinteistön yhteisessä käytössä. Myös kulkuyhteydet voi järjestää yhteisjärjestelyin.

Bilplatser kan också placeras i den våning av ett bostadshus som finns i sluttningen. Då kan också andra fristående ekonomiutrymmen placeras på tomten inom ramen för den i detaljplanen anvisade maximala våningsytan.

3.3.3 Material och färger

I kvarter 31002 ska trä vara det huvudsakliga byggmaterialet. Trä rekommenderas som det huvudsakliga byggmaterialet även i andra områden. Alternativt kan fasaderna vara murade på platsen, vara putsade eller ha trä- eller tegelbeklädnad eller vara byggda enligt motsvarande kvalitetsnivå. Timmerhus ska vara planerade för en urban miljö, dvs. inget rundtimmer och inga knutskallar.

Delar som skjuter ut från stommen – bl.a. burspråk, farstukvistar, balkonger – ska ha samma ytmaterial som de omgivande fasaderna. Takmaterialet är tegel, dubbelfalsad plåt eller radplåt.

På fasaderna ska man använda naturliga träfärger eller brutna och neutrala eller varma färgnyanser i enlighet med färgpaletten. Bostadshusen ska ha en klar och tydlig huvudfasadfärg, men mellan intilliggande bostadshus kan huvudfärgen på fasaden variera. Stora kontraster mellan intilliggande byggnader bör dock undvikas.

3.3.4 Gårdsplaner

Lek- och vistelseområdena i kvarteren kan anläggas och användas som en samreglering mellan flera tomter (MBL 164 §). I kvarteren kan man således genomföra s.k. kvartersgårdar som används gemensamt av flera fastigheter. Förbindelserna inom området kan också ordnas i form av samreglering.

Korttelin sisällä ei saa rakentaa aitoja tai muureja tonttien välisille rajoille, vaan pihapiireistä tulee muodostaa avoimia. Asuntoihin liittyvät pihat saa aidata korkeintaan 1,5 metriä korkealla aidalla. Pihan sivuille suositellaan puuaitaa tai muuria, ja mikäli myös pihan edusta rajataan, suositellaan edustalle pensasaitaa.

Korttelin ulkorajoille tontit voidaan aidata pensasaidalla tai korkeintaan 1,2 metriä korkealla puuaidalla. Pihamuureja saa rakentaa jos rakennuksen materiaali on kivinen/betoni, jolloin muuri esimerkiksi rapataan samalla tavalla kuin rakennus tai kiviverhoillaan. Aita- ja muurirakenteiden tulee sopia yhteen naapuritonttien ratkaisujen kanssa ja puuaitojen ja muurien yhteydessä tulee esittää suunnitelmat yhdistettynä rajanaapurien suunnitelmien kanssa.

Erityisesti korttelien 31003 ja 31005 rinnealueilla on pyrittävä siihen, että korttelien välinen viherkaista säilyy mahdollisimman luonnontilaisena. Viherkaista toimii luonnollisena kortteleita rajaavana elementtinä. Tätä vaikutelmaa tuetaan myös osoittamalla kaavalla tonttien ja viheralueiden rajalle istutettavia ja puustoltaan säilytettäviä alueita.

Inom ett kvarter får man inte bygga staket eller murar längs tomtgränserna, utan gårdsområdena ska vara öppna. Gårdar i anslutning till bostäderna får inhägnas med ett högst 1,5 meter högt staket. Längs gårdens sidor rekommenderas trästaket eller mur och om även framsidan av gården ska avgränsas rekommenderas en häck framför gården.

Det rekommenderas att tomterna i yttersta kanten av ett kvarter inhägnas med en häck eller ett högst 1,2 meter högt trästaket. Murar får byggas om byggnadens material är sten/betong, varvid muren t.ex. putsas på samma sätt som byggnaden, eller draperas med sten. Staket- och murkonstruktionerna ska passa ihop med lösningarna på granntomterna och i fråga om trästaket och murar ska man lägga fram planer tillsammans med rågrannarnas planer.

I sluttningarna särskilt i kvarter 31003 och 31005 ska man sträva efter att bevara den gröna remsan mellan kvarteren i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Grönremsan skiljer åt kvarteren på ett naturligt sätt. Detta intryck stärks ytterligare i och med att planen anvisar områden som ska planteras och där träden bevaras längs gränsen mellan tomterna och grönområdena.



Esimerkki länsiosan niitylle ja rinteiden alaosaan sijoittuvista AP-8-kortteleista. Keskellä aluetta halkova kävelyreitti. Exempel på AP-8-kvarter på ången och nedre sluttningen i västra delen. Promenadstråk som går mitt genom området.

3.4 Erillispientalojen alue

AO-1-korttelit 31017-31029.

3.4.1 Tontin käyttö ja toiminnot

AO-1-korttelit ovat pääosin täydennysrakentamisen alueella, jossa uusi pientalorakentaminen sovitetaan osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Korttelit sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosiin ja rajautuvat pääasiassa peltomaisemaan sekä Talman golfkenttään.

AO-1-korttelialue koostuu tavanomaisista omakotitonteista, joille saa rakentaa kaksikerroksisia asuintaloja ja taloustiloja asemakaavamääräysten mukaisesti.

Autosuoja voi sijoittaa päärakennuksen rakennusmassaan, jolloin piharakennus jää muuhun käyttöön. Autopaikat on mahdollista toteuttaa myös pihapaikana tai ilmeeltään keveämmin katettuna.

3.4.2 Rakennusten muoto

Rakennusten tulee olla toisiinsa sopivia ja kokonaisuuden yhtenäinen. Rakennuksen perusmuodon on oltava selkeä suorakaide, mutta rakennuksen perusmuodon voi porrastaa maaston mukaisesti. Rakennusmassaan voi liittyä kohtuullisessa määrin toisia suorakaiteen muotoisia kappaleita, esimerkiksi erkkereitä, kuisteja tai parvekkeita. Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä.

Tonttien rakennusala on pääosin osoitettu asema-kaavassa koko korttelin kattavaksi. Rakennusmasojen perusrakenne on lisäksi osoitettu tarvittaessa ohjeellisella rakennusalamerkinnällä, joka toimii ohjeena rakennusten sijoittamiselle. Asemakaavassa

3.4 Område för egnahemshus

AO-1-kvarteren 31017-31029.

3.4.1 Tomtens användning och funktioner

AO-1-kvarteren ligger till största delen i ett område som ska kompletteringsbyggas. Nya småhus integreras i befintlig samhällsstruktur. Kvarteren finns i planområdets norra delar och gränsar främst till åkrar och Golf Talma.

AO-1-kvartersområdet består av sedvanliga egnahemstomter där man får bygga bostadshus i två våningar och ekonomilokaler i enlighet med detaljplanebestämmelserna.

Ett garage eller en carport kan också placeras inuti huvudbyggnadens byggnadsmassa och då kan gårdsbyggnaden användas för annat ändamål. Bilplatserna kan genomföras även som gårdsplatser eller som täckta bilplatser med lättare framtoning.

3.4.2 Byggnadernas form

Byggnaderna ska passa ihop med varandra och helheten ska ge ett enhetligt intryck. Basformen på en byggnad ska vara klart rektangulär, men basformen kan terrasseras efter terrängen. Andra rektangulära stycken, såsom till exempel burspråk, farstukvistar och balkonger kan i lämplig omfattning anslutas till byggnadsmassan. Balkongerna ska vara upphängda eller indragna.

I detaljplanen har byggnadsytan på tomterna i regel anvisats så att de täcker hela kvarteret. Basstrukturen i byggnadsmassorna har dessutom efter behov anvisats med en riktgivande beteckning för byggnadsytan, som fungerar som riktlinje för placeringen av

on tarvittaessa osoitettu nuolimerkinnoilla ne rakennusalan sivut, joihin rakennukset rakennetaan kiinni sekä osoitettu asuinrakennuksen harjasuunta; näillä määräyksillä on pyritty luomaan selkeä katumaisema.

Rinteeseen sijoittuvilla rakennuspaikoilla edellytetään rakennusten sovittamista rinteeseen. Rakennuspaikkaa ei saa tasata niin, että rakennus sijoittuu tasamaalle.

3.4.3 Materiaalit ja värit

Kortteleissa 31020-31021 pääasiallisen rakennusmateriaalin tulee olla puu. Myös muilla alueilla pääasialliseksi rakennusmateriaaliksi suositellaan puuta. Vaihtoehtoisesti julkisivujen on oltava paikalla muurattuja, rapattuja, puu- tai tiiliverhoiltuja tai vastaavaan laatu- tasoon rakennettuja. Hirsirakennusten tulee olla ns. kaupunkihirsitaloja, ei pyöröhirttä tai pitkänurkkaa.

Rakennuksen rungosta ulostyöntyvät osat – mm. erkerit, kuistit, parvekkeet – ovat pintamateriaaliltaan yhteneviä niitä ympäröivien julkisivupintojen kanssa. Kattomateriaali on tiili, konesaumattu peltikatto tai rivipeltikatto.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää luonnollisia puun sävyjä, murrettuja ja neutraaleja tai lämpimiä värisävyjä väripaletin mukaisesti. Asuinrakennuksissa tulee olla yksi selkeä pääjulkisivuväri, mutta vierekkäisten asuinrakennusten julkisivujen päävärisävy voi vaihdella. Suuria kontrasteja vierekkäisten rakennusten välillä on kuitenkin vältettävä.

byggnaderna. I detaljplanen har man efter behov visat med en pil de sidor av en byggnadsyta som byggnaderna ska tangera samt angett årsiktningen på ett bostadshus; med dessa bestämmelser eftersträvas bl.a. ett redigt gatulandskap.

På byggplatser i en sluttning förutsätts anpassning av byggnaderna till terrängen. Byggplatsen får inte jämnas ut så att byggnaden står på plan mark.

3.4.3 Material och färger

I kvarter 31020-31021 ska trä vara det huvudsakliga byggmaterialet. Trä rekommenderas som det huvudsakliga byggmaterialet även i andra områden. Alternativt kan fasaderna vara murade på platsen, vara putsade eller ha trä- eller tegelbeklädnad eller vara byggda enligt motsvarande kvalitetsnivå. Timmerhus ska vara planerade för en urban miljö, dvs. inget rundtimmer och inga knutskallar.

Delar som skjuter ut från stommen – bl.a. burspråk, farstukvistar, balkonger – ska ha samma ytmaterial som de omgivande fasaderna. Takmaterialet är tegel, dubbelfalsad plåt eller radplåt.

På fasaderna ska man använda naturliga träfärger eller brutna och neutrala eller varma färgnyanser i enlighet med färgpaletten. Bostadshusen ska ha en klar och tydlig huvudfasadfärg, men mellan intilliggande bostadshus kan huvudfärgen på fasaden variera. Stora kontraster mellan intilliggande byggnader bör dock undvikas.

3.4.4 Pihat

Asuintontit tulee aidata lähtökohtaisesti pensas- tai puuaidalla. Viheralueisiin rajautuvat korttelinosat tulee rajata yhtenäisellä aidalla.

Puuaita voidaan rakentaa enintään 1,2 m korkuise-
na. Puuaidan väriytyksen tulee sopia rakennusten
värimaailmaan. Puuaitaa pitkin ja sen läheisyydessä
voi kasvattaa kasveja, mutta kokonaisuudesta ei saa
muodostua täysin umpinaista.

Tonttien väliset rajat saa aidata leikatulla tai vapaasti
kasvavalla, enintään 1,5 metriä korkealla pensasaidal-
la. Pensasaita istutetaan omalle puolelle tai naapurien
sopimuksella rajalle.

3.4.4 Gårdsplaner

Bostadstomter ska i regel inhägnas med en häck eller
ett trästaket. Kvartersdelar som gränsar till grönom-
råden ska markeras med ett enhetligt staket.

Trästaket får byggas högst 1,2 m höga. Färgen på ett
trästaket ska vara i harmoni med byggnadernas färg-
sättning. Längs och i närheten av trästaketet får man
odla växter, men det får inte uppkomma någon helt
sluten helhet.

Gränserna mellan tomterna får avgärdas med en be-
skuren eller fritt växande, högst 1,5 meter hög häck.
Häckar planteras på den egna sidan, eller på tomt-
gränsen om grannarna kommer överens om det.

Liite 1 Värikartat

Bilaga 1 Färgkartor

Värikartta

Esimerkkivärit on poimittu Tikkurila Oy:n Puutalot 2018 ja Vinha-mallistoista. Värimallit ovat suuntaa antavia. Tulostusteknisistä syistä esitetyt mallit voivat poiketa alkuperäisistä.

Färgkarta

Exempelkulörerna är från Tikkurila Oyj:s kollektioner Puutalot 2018 och Vinha. Färgmallarna är riktgivande. Av utskriftstekniska skäl kan mallarna avvika från de ursprungliga färgerna.

Julkisivujen päävärit

Fasadernas huvudfärger

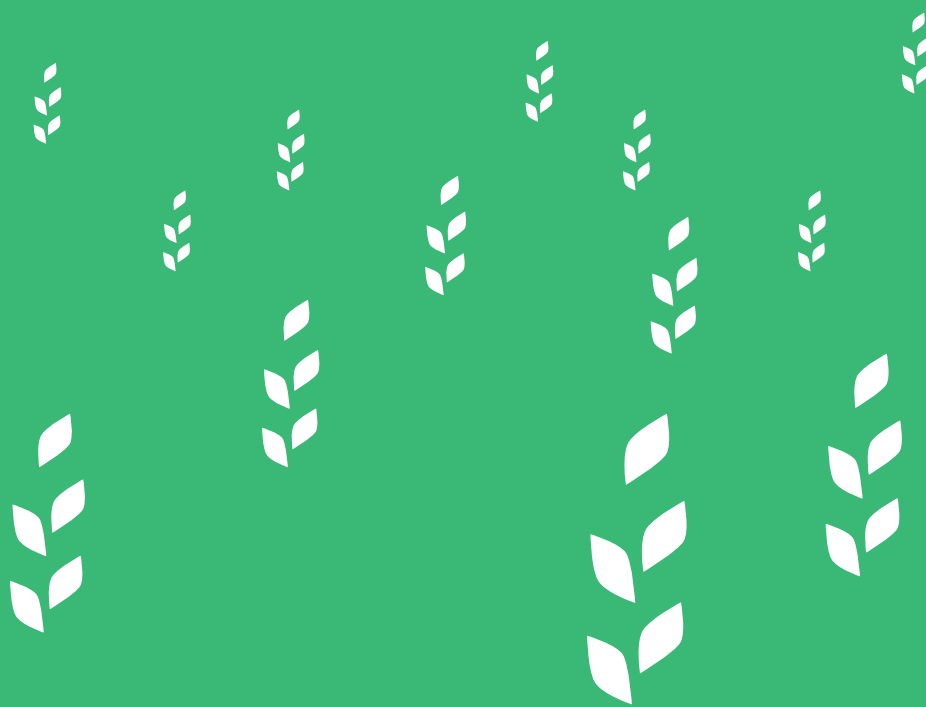
Tiera 181,120,70 b57846	Pelto 232,182,121 e8b679	Heinäpouta 241,192,121 f1c079	Vilja 247,212,166 f7d4a6
Horsma 123,123,101 7b7b65	Karviainen 168,167,143 a8a78f	Verso 182,188,165 #b6bca5	Silmu 192,187,170 c0bbaa
Ruoste 149,83,62 95533e	Tiili 162,111,92 a26f5c	Närhi 194,151,134 c29786	Kanjoni 222,196,172 dec4ac
Ukko 107,106,101 6b6a65	Sariola 172,173,167 acada7	Kuutar 217,213,199 d9d5c7	
Q511 141,169,169 #8da9d9			

Luonnollinen puu, kuultokäsittely Naturligt trä, laseringsfärg



Katot Tak

Musta 61,60,61 3d3c3d	T.harmaa 69,71,75 45474b	T.ruskea 84,71,67 544743	Tiilenpunainen 160,91,67 a05b43	Tupapunainen 137,73,64 894940
-----------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	-------------------------------------



SIPOO
SIBBO

TM6 TALMANKAARI

RAKENNUSTAPAOHJEEN LIITE 2

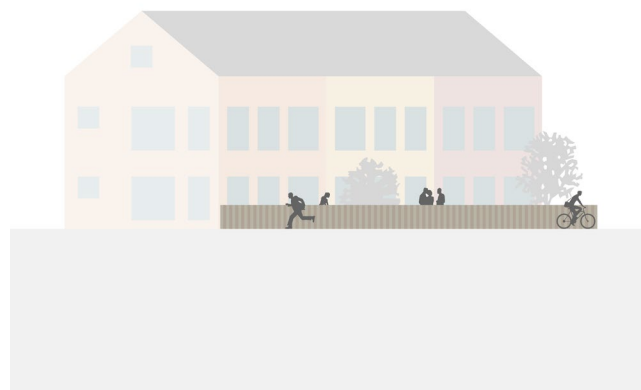
Havainnemateriaalit laatinut Sitowise Oy 2023-2024
Taitto Sipoon kaavoitus 2024



AITAKAAVIOT

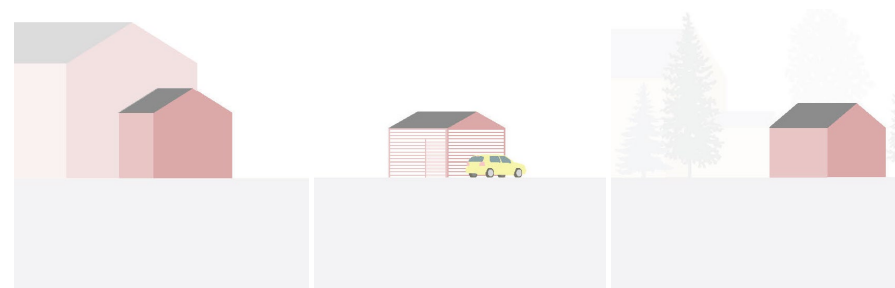


PENSASAITA



PUUAITA

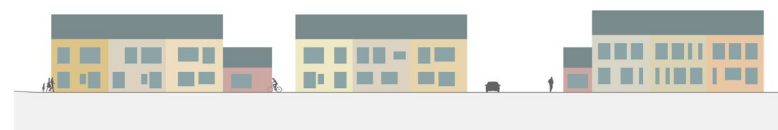
TALOUSRAKENNUKSIJA



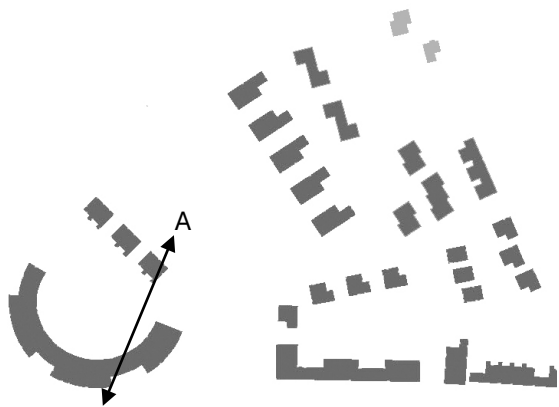
JULKISIVUKAAVIOT



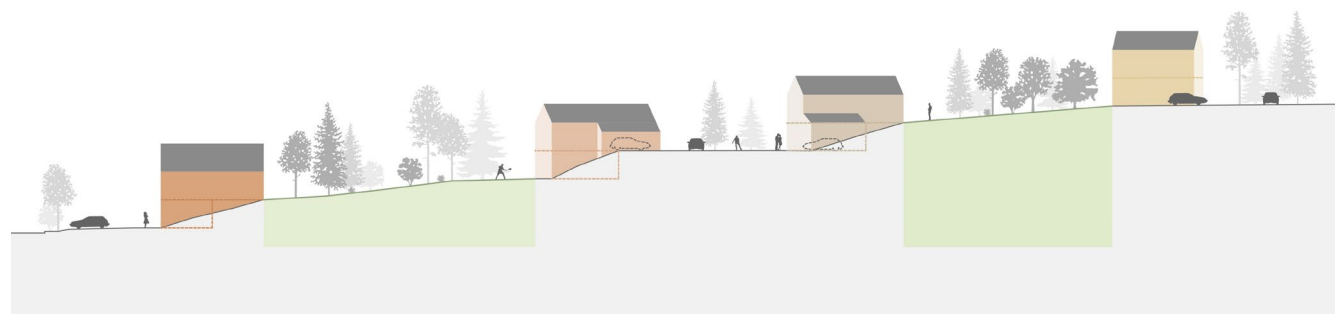
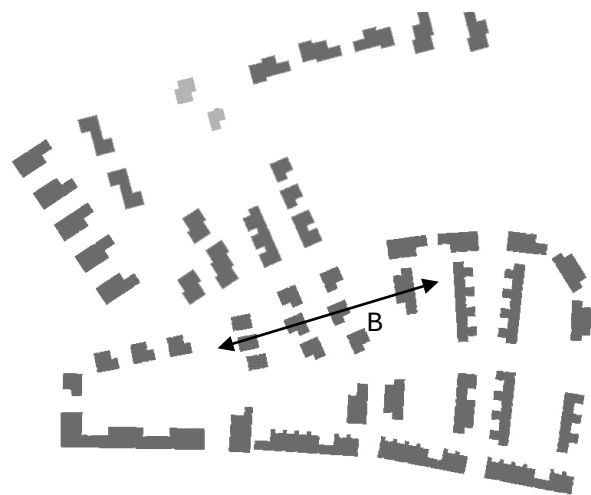
MARTINKYLÄNTIE, KORTTELI 31010



TALMANKAARI, KORTTELI 31012



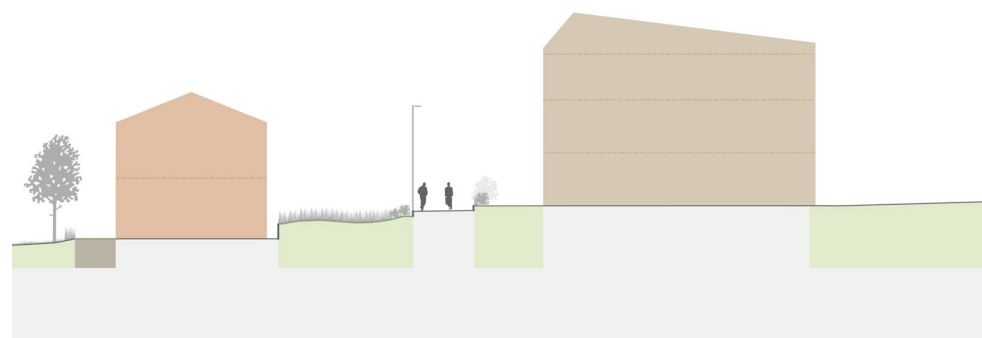
LEIKKAUS A



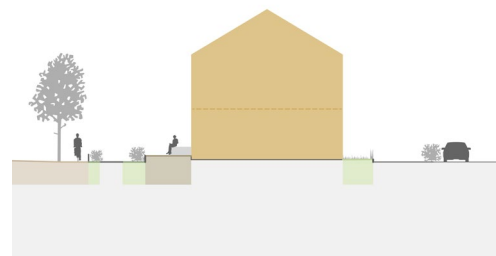
LEIKKAUS B



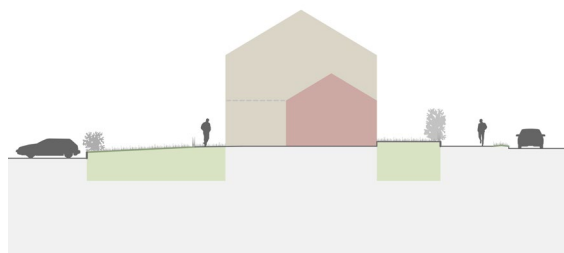
LEIKKAUS C



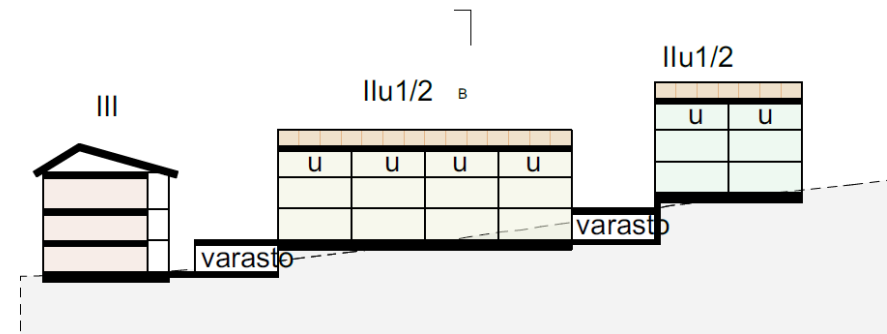
LEIKKAUS D



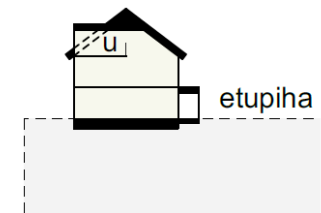
LEIKKAUS E



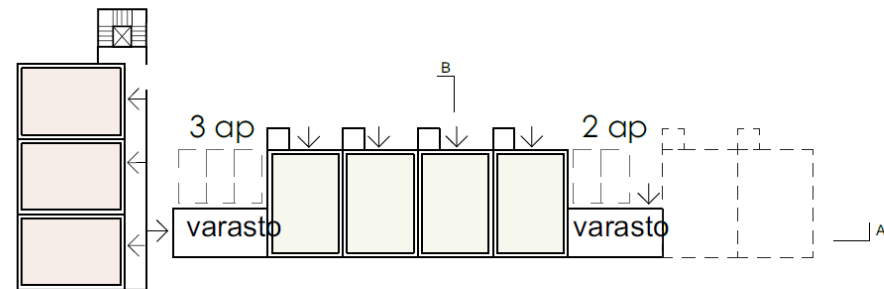
LEIKKAUS F

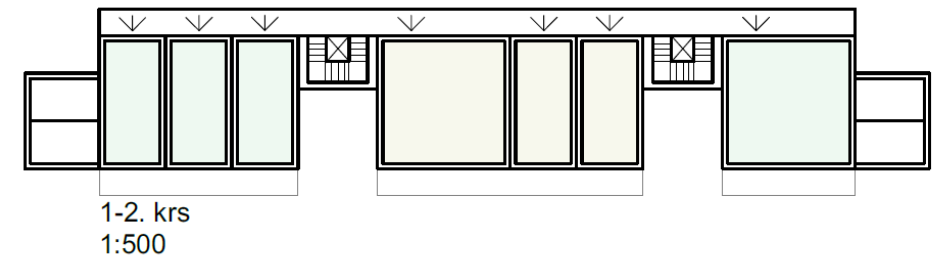
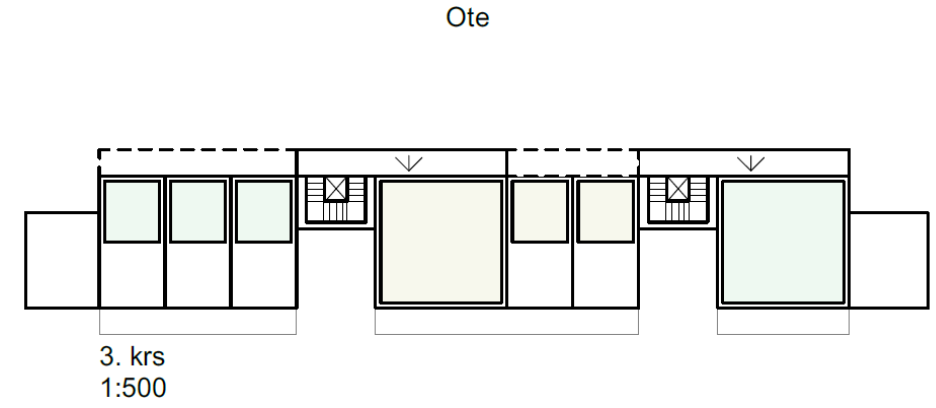
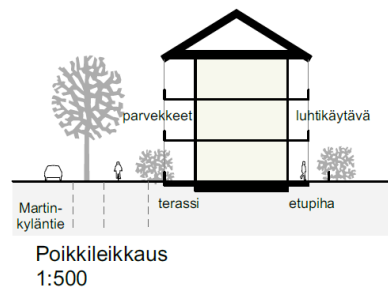
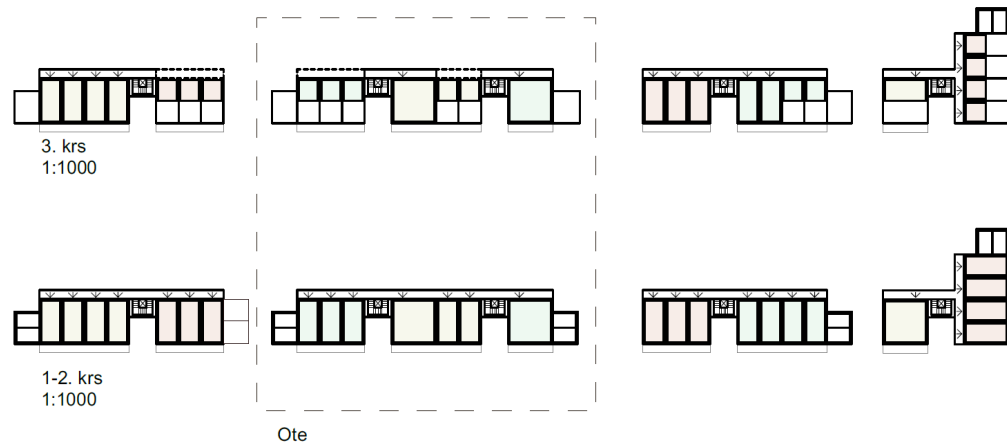


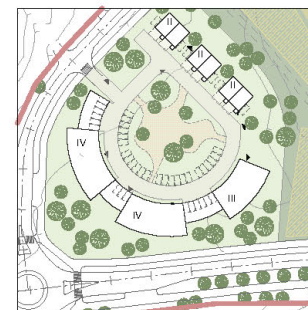
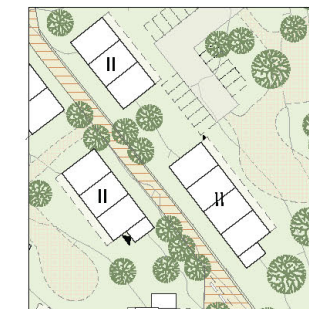
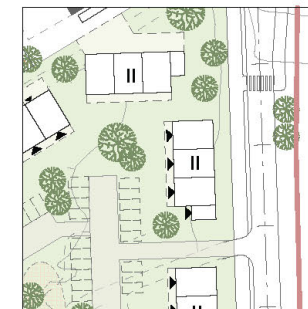
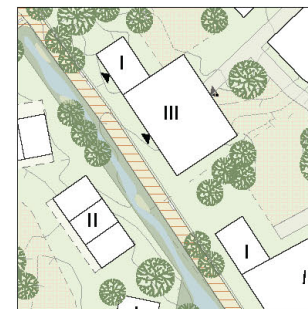
Leikkaus A



Leikkaus B









Ilmakuvasovite (lounas)



Ilmakuvasovite (kaakko)



Kortteli 31001



Torialue (Talmukka)



Länsiosan pientaloaluetta



Pistoraiteen reitti